

**Stadt Windsbach
Landkreis Ansbach**

9. Änderung des Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan

im Ortsteil Veitsaurach

BEGRÜNDUNG

**mit integriertem Umweltbericht
gemäß § 5 Abs. 5 Baugesetzbuch
i.V.m. § 2 a BauGB**

**Fassung vom 06.08.2025,
zuletzt geändert am 08.07.2026**

INHALTSVERZEICHNIS

1.	Allgemeines und Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	4
2.	Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation	5
2.1	Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans	5
2.2	Derzeitige Nutzungen	6
2.3	Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan	6
2.4	Altlasten und Kampfmittelbelastungen	6
2.5	Bodendenkmäler	6
2.6	Vegetation & Schutzgebiete	7
2.7	Landschaftsbild	7
2.8	Trinkwasserschutzgebiet	8
2.9	Emissionen	8
2.10	Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Bedarf an Wohnbauflächen	8
3.	Ziel und Zweck der Planung	15
4.	Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans	15
4.1	Künftige Nutzungen	15
4.2	Flächenbilanz	15
4.3	Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen	16
4.4	Verkehrstechnische Erschließung	16
4.5	Ver- und Entsorgung	16
4.6	Übergeordnete Planung	18
4.7	Immissionsschutz	20
5.	Umweltbericht	20
5.1	Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes	21
5.2	Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung	21
5.2.1	Schutzgut Boden	22
5.2.2	Schutzgut Wasser	24
5.2.3	Schutzgut Klima/Luft	25
5.2.4	Schutzgut Tiere und Pflanzen	27
5.2.5	Schutzgut Mensch	28
5.2.6	Schutzgut Landschaft/Fläche	30
5.2.7	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	31

5.3	Wechselwirkungen	32
5.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32
5.5	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen.....	33
5.6	In betracht kommende anderweitige Planungen	35
5.7	Zusätzliche Angaben.....	35
5.8	Maßnahmen zur Überwachung.....	35
5.9	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	36
6.	Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung	37
7.	Hinweise.....	38
8.	Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans.....	38

1. Allgemeines und Anlass der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan Stadt Windsbach bildet die grundsätzlich mittel- bis langfristigen Entwicklungsabsichten für das Gebiet von Windsbach ab. Die Fortschreibung des festgestellten Flächennutzungsplans unter Berücksichtigung sich abzeichnender Veränderungen der Rahmenbedingungen, geänderter rechtlicher Grundlagen sowie des Landesentwicklungsprogramms 2023 und dessen Teilfortschreibungen ist für die städtebaulich und landschaftlich naturräumlich positive Entwicklung des Stadtgebiets von großer Bedeutung, so dass diese frühzeitig auf sich abzeichnende Veränderungen vorbereitet ist.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach zeigt zwar noch entwickelbare Wohnbauflächen auf, die aber mangels Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer nicht weiter überplant werden konnten. Auch in den Ortsteilen, vor allem in Veitsaurach zeichnet sich ein ähnliches Bild ab. Es wurde im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplans in Windsbach im Jahr 1992 davon ausgegangen, dass entweder Flächen im Anschluss an bestehende Siedlungen oder im Sinne der Nachverdichtung entwickelt werden können.

Gerade in Veitsaurach ist das Interesse der Bevölkerung groß am Wohnort der Kindheit zu bleiben und dort den Wunsch für ein Eigenheim, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Eltern zu verwirklichen. Aus der örtlichen Bevölkerung in Veitsaurach ist in der Vergangenheit immer wieder die Nachfrage nach der Entwicklung zusätzlicher Bauplätze für Wohnbebauungen an die Stadt Windsbach herangetragen worden. Es wurde darauf hingewiesen, dass auch aktuelle keine Flächen mehr verfügbar sind. Bestehende Baulücken im Ortsgebiet von Veitsaurach sind in privatem Besitz und stehen wegen gegenläufiger Eigentümerinteressen nicht für eine Entwicklung zur Verfügung. Die Eigentümer konnten bisher nicht für eine Entwicklung oder Verkauf der Flächen gewonnen werden. Die kommunalen Stellschrauben und Eingriffsmöglichkeiten sind hier begrenzt, so dass hier kaum positiv auf eine Entwicklung eingewirkt werden kann.

Dies gilt auch für die noch nicht bebauten Flächen des Bebauungsplans am Südrand von Veitsaurach. Hier wird eine Entwicklung zudem durch den dortigen Sportplatz erschwert.

Im Flächennutzungsplan sind westlich der Straße Veitsaurach S (Gemeindeverbindungsstraße nach Ketersbach) noch weitere Wohnbauflächen dargestellt. Hier besteht jedoch keine Entwicklungsbereitschaft der Grundeigentümer, so dass diese Flächen nicht für eine Entwicklung verfügbar sind.

Anders stellt sich die Situation am Nordrand von Veitsaurach, westlich der Straße Veitsaurach L dar. Hier besteht seitens der Eigentümer grundsätzlich die Bereitschaft, Flächen für die Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen zur Verfügung zu stellen.

In diesem Bereich wurden bereits Wohnhäuser errichtet, die bislang außerhalb der Darstellung von Bauflächen des wirksamen Flächennutzungsplans liegen. Planerisch bietet es sich hier somit an, im Sinne einer städtebaulich geordneten Gesamtentwicklung von Veitsaurach zusätzliche Wohnbauflächen im Anschluss an die gemischten Bauflächen von Veitsaurach zu entwickeln.

Die Stadt Windsbach hat daher sorgsam geprüft, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung zu Wohnbauzwecken, wie nun vorgesehen, mit den allgemeinen Entwicklungszielen für den Siedlungszusammenhang von Veitsaurach sowie die Entwicklung der Wohnbauflächen allgemein im Stadtgebiet, verträglich ist. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung, insbesondere des Fehlens alternativer Entwicklungsmöglichkeiten, bejaht.

Sinnvolle Entwicklungsmöglichkeiten für weitere Wohnbauflächen zeigen sich dabei nur im nördlichen Teil von Veitsaurach, da anderweitige Entwicklungsflächen aufgrund der vorgenannten Restriktionen nicht sinnvoll entwickelt werden können. Beabsichtigt ist nun, westlich entlang der Straße Veitsaurach L eine Fläche von ca. 1,0 ha zukünftig als Wohnbaufläche und eine Fläche von ca. 0,4 ha als gemischte Bauflächen darzustellen. Im Bereich der gemischten Bauflächen erfolgt die Nachführung der faktisch dort bereits er-

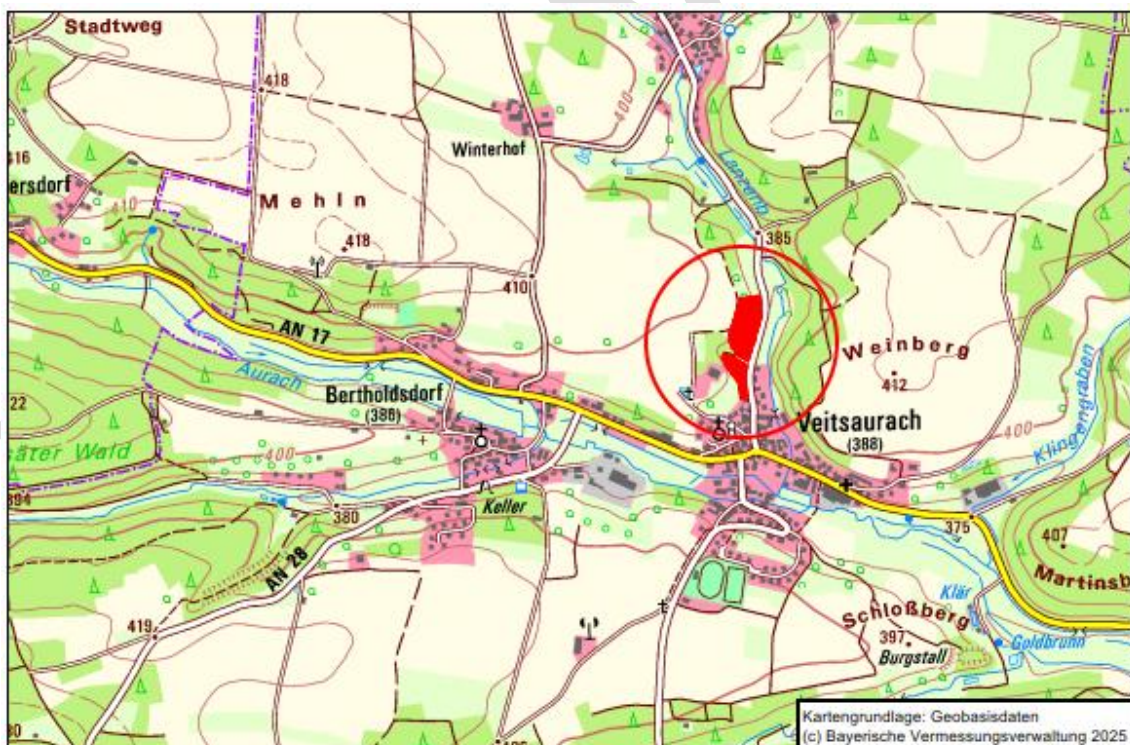
folgten Siedlungsentwicklungen. Hier wurde in der Vergangenheit der Ort bereits weiterentwickelt, der Flächennutzungsplan aber nicht weitergeschrieben. Dies wird nun nachgeführt und der tatsächlichen Siedlungsentwicklung angepasst. Nachteilige Auswirkungen aus der Abweichung von den bisherigen Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht zu erwarten, da dort die Siedlungsentwicklung orts- und landschaftsverträglich bereits vollzogen wurde.

Über die Planungsabsichten wurde in den zuständigen Gremien der Stadt Windsbach intensiv beraten. In der sorgsamsten Abwägung aller Belange wurde durch die Gremien der Beschluss gefasst, die vorliegende Entwicklung am Nordrand von Veitsaurach als Maßnahme zur Stärkung des ländlichen Raums, der dörflichen Gemeinschaft und den bekannten Wohnraumentwicklungswünschen aus der lokalen Bevölkerung vorzunehmen.

Mit den Planungen kann ein weiterer Beitrag für die lokale Bevölkerung geleistet und ein Abwandern der jüngeren Generation minimiert werden. Die Entwicklung weiterer von Wohnbauflächen in Veitsaurach wurde im Gremium der Stadt Windsbach intensiv diskutiert und abgewogen. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Entwicklung der nun überplanten Flächen orts- und landschaftsverträglich möglich ist.

Die Stadt Windsbach hat sich daher in Abwägung aller Belange und unter besonderer Beachtung, der mit den Planungen verbundenen städtebaulichen Gesamtentwicklungsabsicht mehrheitlich dazu entschlossen, die Planungsabsichten umzusetzen. Für die zur Überplanung vorgesehene Fläche ist entsprechend den Vorgaben des Baugesetzbuches ein Bebauungsplan aufzustellen und im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB den wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans zu ändern.

2. Lage, Umgriff der Flächennutzungsplanänderung und Bestandsituation



Rot dargestellt: geplante Änderungsbereiche des Flächennutzungsplans der Stadt Windsbach
© Kartgrundlage Bay. Vermessungsverwaltung 2025

2.1 Umgriff der vorgesehenen Änderung des Flächennutzungsplans

Der genaue Umgriff des Änderungsbereiches ist aus dem Planblatt zur Änderung des Flächennutzungsplans zu entnehmen. Der Änderungsbereich umfasst zum Zeitpunkt der Änderung des Flächennutzungsplans das Grundstück mit den Flurnummern 714, 377, 378, 378/1, 380/3 und 382, jeweils Gemarkung

Veitsaurach. Insgesamt werden mit der vorliegenden Planung ca. 1,5 ha überplant. In den Änderungsbereich wurde die Fläche einbezogen, welche für die Umsetzung der Planung erforderlich sind.

2.2 Derzeitige Nutzungen

Die Änderungsbereiche befinden sich am Nordrand des Ortsteils Veitsaurach, er wird aktuell überwiegend noch landwirtschaftlich genutzt.

Das Gebiet wird umgrenzt:

- im Osten: durch die Straße Veitsaurach L
- im Süden: durch die Siedlungsflächen von Veitsaurach
- im Westen: durch angrenzende land- und forstwirtschaftliche Nutzflächen
- im Norden: durch landwirtschaftliche Nutzflächen

Topographisch liegt dieser Bereich in einem nach Südosten geneigten Gelände. Auf einer Länge von etwa 250 m besteht ein Gefälle von 15,5 m von Nordwesten nach Südosten.

2.3 Darstellung im wirksamen Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner bisherigen Fortschreibungen (bis zum Datum der Aufstellung dieser Begründung) stellt die Fläche des Änderungsbereichs teilweise als gemischte Baufläche, als Wald und als Acker- und als Grünland mit Obstgehölzen dar. Zukünftig werden hier im Süden gemischte Bauflächen mit Wald und im Norden Wohnbauflächen dargestellt.

Im Umfeld des Änderungsbereichs werden westlich landwirtschaftliche Nutzflächen dargestellt. Nördlich grenzt Acker- und Grünland mit Hecken und Feldgehölzen an, im Westen werden zunächst die Verkehrsflächen und daran anschließend Grünland dargestellt. Im Süden schließen sich die gemischten Bauflächen von Veitsaurach an.

2.4 Altlasten und Kampfmittelbelastungen

Altlasten oder schädliche Bodenveränderungen sind nach aktuellem Kenntnisstand für die Änderungsbereiche nicht bekannt. Das Vorhandensein von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten kann jedoch grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei im Rahmen der Baumaßnahmen festgestellten ungewöhnlichen Bodenverfärbungen und/oder sonstigen ungewöhnlichen Umständen umgehend entsprechende Untersuchungen durchzuführen sind. Die entsprechenden Fachstellen des Wasserwirtschaftsamtes Ansbach und des Landratsamtes Ansbach sind umgehend zu informieren und das Vorgehen abzustimmen.

2.5 Bodendenkmäler

Der Bayernatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Das nächste Bodendenkmal, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ist ca. 100 m nordwestlich kartiert. Das nächste Baudenkmal, eine Scheune von ca. 1700 liegt ca. 100 m südlich des Änderungsgebiets. Auswirkungen auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der Nähe zum kartierten Bodendenkmal wurde seitens des Landesamtes für Denkmalpflege die Betroffenheit des bekannten Denkmals nicht ausgeschlossen und das Plangebiet zum Denkmalvermutungsfläche eingestuft.

Jegliche Bodeneingriffe bedürfen deshalb einer gesonderten denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind keine denkmalrechtlich relevanten Auffälligkeiten zu Tage getreten. Das Vorkommen archäologischer Spuren im Planungsgebiet kann aber grundsätzlich nicht abschließend ausgeschlossen werden. Es gelten daher zu jedem Zeitpunkt die allgemeinen denkmalrechtlichen Vorgaben des Bay. Denkmalschutzgesetzes, wonach alle zu Tage tretenden Bodendenkmäler (u.a. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metall- oder Kunstgegenstände etc.) unmittelbar (d.h. ohne schuldhaftes

Verzögern) gemäß Art. 8 Abs.1 und Abs. 2 des Bay. Denkmalschutzgesetzes an die Untere Denkmalschutzbehörde im Landkreis Ansbach, Crailsheimstr. 1, 91522 Ansbach, Tel: 0981/468-0 oder das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel. 0911/235 85-0 zu melden sind. Es gilt der Art. 8 Abs. 1 - 2 Bay. Denkmalschutzgesetz.

Auszug Denkmalschutzgesetz, BayDSchG, zuletzt geändert am 23.04.2026

Art. 7 Ausgraben von Bodendenkmälern, Verordnungs Ermächtigung

- (1) *Wer auf einem Grundstück nach Bodendenkmälern graben oder zu einem anderen Zweck Erdarbeiten auf einem Grundstück vornehmen will, obwohl er weiß oder vermutet oder den Umständen nach annehmen muss, dass sich dort Bodendenkmäler befinden, bedarf der Erlaubnis. Er hat die Kosten für die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, die Bergung von Funden und die Dokumentation der Befunde zu tragen, soweit ihm das zuzumuten ist. Die Erlaubnis kann versagt werden, soweit dies zum Schutz eines Bodendenkmals erforderlich ist.*

Art. 8 Auffinden von Bodendenkmälern

- (1) *Wer Bodendenkmäler auffindet, ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.*
- (2) *Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.*

2.6 Vegetation & Schutzgebiete

Die Vegetation im Änderungsgebiet und dem unmittelbar westlich und nördlich angrenzenden Umfeld ist durch die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung bestimmt. Entlang der südlichen Teilfläche erstreckt sich eine kleine Waldfläche. Das Planungsgebiet besitzt hier durch eine bestehende Gehölzstruktur eine landschaftsgestalterische Zäsur mit hohem Biotopwert. Das Wäldchen im Westen, sowie die Hecken- und Feldgehölze im Süden und Osten des Änderungsbereichs sind als Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG kartiert.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des Landes Bayern der Ordnung F2a „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Vorkommensgebiet gebietseigener Gehölze ist die Region 5.1 Süddeutsches Hügel-, und Bergland, Fränkische Platten und Mittelfränkisches Becken. Das Ursprungsgebiet gebietseigenen Saatgutes ist die UG 12 „Fränkisches Hügelland“

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 14 °C - 15 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 - 350 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 100 - 150 mm.

2.7 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild im Änderungsbereich ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen selbst bestimmt. An das Änderungsgebiet schließen im Süden direkt die Siedlungsstrukturen von Veitsaurach an, im Osten an die Straße Veitsaurach L mit anschließenden landwirtschaftlichen Flächen. Im Norden und Westen schließen sich weitere landwirtschaftliche Flächen an, die durch Hecken- und Feldgehölzen durchzogen sind. Die Wiesenflächen entlang des Lanzenbachs sind als wassersensibler Bereich festgesetzt.

Im weiteren städtebaulichen Umfeld befinden sich überwiegend land- und forstwirtschaftliche Nutzungen. Als landschaftsprägende Elemente sind im Umfeld die umfassenden Waldflächen im Wechsel mit Ackerflächen sowie die „rollende“ Topografie mit Tälern und Anhöhen sowie die Siedlungsflächen von Veitsaurach und Bertholdsdorf zu benennen.

2.8 Trinkwasserschutzgebiet

Trinkwasserschutzgebiete sind durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans nicht betroffen. Das nächste Trinkwasserschutzgebiet befindet sich ca. 3,0 km westlich.

2.9 Emissionen

Emissionen auf die Änderungsbereiche ergeben sich zu einem gewissen Grad aus den Verkehrsbewegungen auf der Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf. Aus den Siedlungsnutzungen im Umfeld können die typischen Lärm-, Staub und ggf. Geruchsbelastungen aus den diversen zulässigen Nutzungen entstehen. Aus den im Umfeld der Änderungsbereiche bestehenden landwirtschaftliche Nutzungen entstehen ggf. Lärm, Staub und u.U. Geruchsbelastungen.

2.10 Alternative Entwicklungsflächen (Standortalternativenprüfung) und Bedarf an Wohnbauflächen

Alternative Entwicklungsflächen

Die nun überplanten Flächen sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach als Acker- und als Grünland, als Wald und als gemischte Baufläche dargestellt. Zukünftig sollen hier gemischte Bauflächen, Wohnbauflächen sowie Wald im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Im Rahmen der Vorberatungen über eine mögliche Entwicklung der Flächen wurden zunächst die Vor- und Nachteile einer Realisierung an den beabsichtigen Stellen im Ortsgebiet von Veitsaurach abgewogen sowie mögliche alternative Entwicklungsflächen geprüft.

Hierbei wurde für den Änderungsbereich zunächst geprüft, ob eine Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen im Ortsteil Veitsaurach grundsätzlich verträglich ist. Eine lokale Nachfrage ist bei der Verwaltung der Stadt Windsbach zu verzeichnen, unabhängig hiervon war aber zu prüfen, ob eine zusätzliche Flächenentwicklung hieraus im Ortsteil selbst erforderlich ist oder nicht. Dies wurde nach sorgsamer Prüfung aufgrund der Bedeutung, Lage und Verkehrserschließung von Veitsaurach grundsätzlich bejaht.

Es besteht in Veitsaurach die Nachfrage nach Bauplätzen vor Ort. Die junge Generation möchte in ihrem gewohnten Umfeld wohnen bleiben, dabei aber nicht im Haus oder auf dem Grundstück der älteren Generationen. Im Süden von Veitsaurach besteht zwar ein Baugebiet aus dem Jahr 1985, das auch noch nicht vollständig bebaut ist, die freien Bauplätze aber nicht für die Allgemeinheit zugänglich sind. Die Grundstücke befinden sich in Privatbesitz, die Eigentümer sind aber nachweislich an einer Entwicklung oder einem Verkauf nicht interessiert.

Grundsätzlich war eine Wohnbauflächenentwicklung in Veitsaurach planerisch nicht im zentralen Fokus der Stadt Windsbach gestanden. Da sich aber der Entwicklungswunsch der lokalen Bevölkerung nur auf Veitsaurach bezog, erfolgt die Prüfung von möglichen Alternativflächen nur für Veitsaurach.

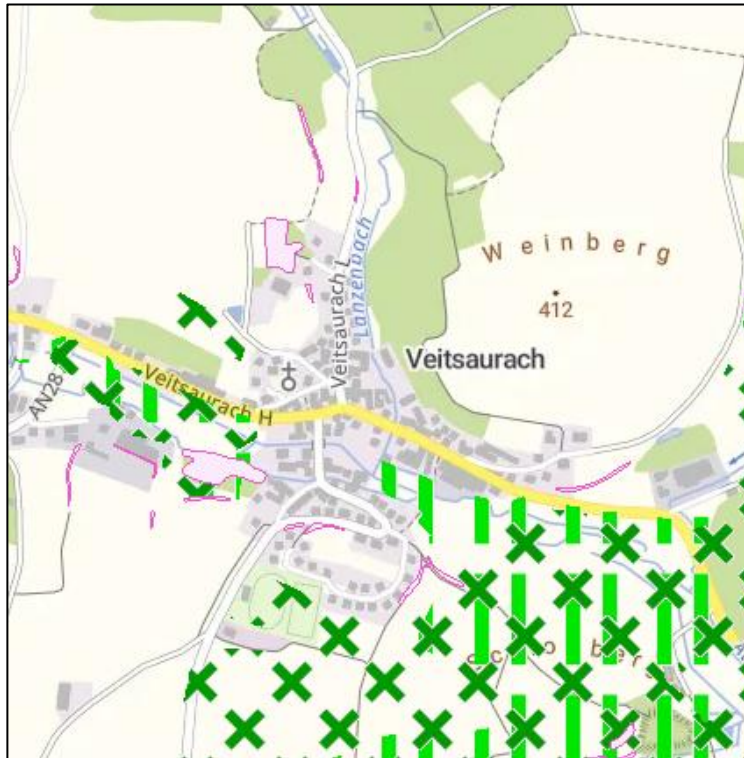
Der wirksame Flächennutzungsplan weist in Veitsaurach verschiedene Bereiche aus, die bislang nicht einer weiteren Entwicklung zugeführt wurden.



Im Süden von Veitsaurach sind westlich und östlich der Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Ketersbach noch Wohnbauflächen dargestellt, die bisher nicht weiter überplant wurden (hellblaue Ellipsen). Im Bereich westlich der GV-Straße besteht kein Eigentümerinteresse zur Entwicklung der Flächen. Östlich der GV-Straße befindet sich im Süden der Sportplatz von Veitsaurach, die angrenzenden Flächen können aus immissionschutzrechtlichen Gründen (Lärmwerte der 18. BImSchV müssen eingehalten werden) hier nur

mit größerem Aufwand entwickelt werden. Auch hier besteht kein Interesse der Eigentümer zur Überplanung und Bebauung der Flächen, so dass die beiden im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellten Bereich nicht weiterentwickelt werden können.

In der Vergangenheit wurde versucht im Rahmen der Bauleitplanung im Norden von Veitsaurach (gelbe Ellipse) ein Baugebiet zu entwickeln. Es war vorgesehen, diesen Bereich im Rahmen des § 13b BauGB zu überplanen und dort Wohnbauflächen zu schaffen. Zwischenzeitlich hat sich die Rechtslage geändert und das gewünschte Verfahren wurde nicht weiterverfolgt. Zudem hat sich im Planungsprozess herausgestellt, dass die erforderliche Erschließung dieses Bereichs nur sehr schwer umsetzbar gewesen wäre, deshalb hat die Stadt Windsbach Abstand von dieser Planung genommen.



Kartenausschnitt aus dem Bayernatlas © Daten: Bayerisches Landesamt für Umwelt 2026

In den weiteren innerörtlichen Bereichen von Veitsaurach sind entlang der Aurach zahlreiche Wiesen, die bislang nicht bebaut sind. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurden diese Flächen als regionaler Grünzug (grüne senkrechte Striche) und teilweise auch als landschaftliches Vorbehaltsgebiet (grüne Kreuze) festgesetzt. Damit sollen mögliche Kaltluftschneisen entlang von Wasserläufen von einer Bebauung freigehalten werden.

Für Veitsaurach ergibt sich somit eine eingeschränkte Bebaubarkeit im baurechtlichen „Innenbereich“.

Die an die Stadt Windsbach herangetragene Nachfrage nach Nutzungen in Veitsaurach bewegen sich nahezu ausschließlich nach Flächen für Einfamilien- oder Doppelhäuser. Zum Teil wird aber zwischenzeitlich auch eine Nachfrage nach Wohnungen verzeichnet.

Die Stadt Windsbach hat hier zunächst aktiv nachgefragt, ob die entsprechenden Siedlungswünsche nicht innerhalb der bestehenden Strukturen des Ortsteiles oder alternativ im Kernort erfüllt werden können. Es zeigte sich, dass aktuell im Ortsteil keine geeigneten innerörtlichen Entwicklungsflächen für eine Entwicklung zur Verfügung stehen. Zwar sind im Ortsteil Veitsaurach einzelne Bauplätze für Einfamilienhäuser noch vorhanden, diese werden aber von den privaten Eigentümern nicht für eine Siedlungsentwicklung zur Verfügung gestellt. Eine Verkaufs- oder Entwicklungsbereitschaft konnte dort bisher nicht erzeugt werden.

Die Stadt Windsbach hat sich in diesem Zusammenhang intensiv die Frage der Anwendung des Baugebots gem. § 176 BauGB geprüft. In der Abwägung war festzustellen, dass neben der „reinen“ Anordnung der Bebauung eines Grundstückes im Sinne des § 176 BauGB auch der Absatz 3 des entsprechenden Paragraphen hinsichtlich der wirtschaftlichen Zumutbarkeit zu beachten ist. Zudem ist die Anordnung eines Baugebots jeweils bezogen auf das individuelle Baugrundstück nachvollziehbar zu begründen. Die Rechtsprechung legt im Ergebnis der Anordnung von Baugeboten gem. § 176 BauGB sehr hohe Hürden und Anforderungen zu Grunde. Die Anwendbarkeit des Baugebots wurde bei der Mehrzahl entsprechender Rechtsverfahren durch die Gerichte (einschließlich BVerwG) bisher oftmals verneint. Auch der wissenschaftliche Dienst des Bundestages hat einer Stellungnahme aus dem Jahr 2018 die Anwendbarkeit des § 176 BauGB sehr kritisch beschrieben, so dass im Ergebnis aus Sicht der Stadt Windsbach keine hinreichend sichere Anwendbarkeit des § 176 BauGB gegeben ist und somit das „Baugebot“ in seiner jetzigen Form kein geeignetes Mittel darstellt, die Nachverdichtung im Bestand zu befördern. Einbezogen wurde in diese Entscheidung auch die 2021 eingeführte Novellierung des § 176 BauGB. Zwar wurden dort die Anwendungsmöglichkeiten des Baugebots vergrößert, die in Abs. 3 des § 176 BauGB benannten Rahmenbedingungen sind aber weiterhin umfassend bei der Anordnung eines Baugebotes zu erachten.

Insbesondere die aktuellen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen werden mittelfristig die Anwendung des § 176 BauGB erschweren. Auch die Begründungspraxis für das individuelle Grundstück ist als problematische Herausforderung zu erachten, welche die Anwendbarkeit deutlich schmälert. Zudem ist im Regelfall

von sehr langen Zeitspannen und juristischen Auseinandersetzungen auszugehen, um ein Baugebot ausreichend begründet umzusetzen. Die Aktivierung der Innenentwicklungsflächen würde hiermit faktisch auf unbekannte Zeit weiter gehemmt. Somit musste nach sorgsamer Abwägung festgestellt werden, dass die Anordnung eines Baugebotes kein geeignetes Mittel für die umfängliche Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale darstellt.

Die Nachfragenden wurden daher von Stadt Windsbach dahingehend versucht zu beraten, ihre Wohnwünsche durch Umbauten, Anbauten oder Neubauten auf den bereits im Eigentum befindlichen Grundstücken zu realisieren. Auch hiermit konnten faktisch keine wesentlichen Aktivierungen von Innenentwicklungspotenzialen erzielt werden.

Es wurde daher seitens der Stadt Windsbach geprüft, ob ein Verzicht auf eine Überplanung weiterer Flächen im Ortsgebiet von Veitsaurach, im Sinne des Plannullfalls die dann geeignetste Entwicklungsmöglichkeit darstellt.

Dies war nach der entsprechenden Überprüfung nicht gegeben. Wie bereits erläutert sollen mit der vorliegenden Bauleitplanung Bauplätze für die dörfliche Bevölkerung von Veitsaurach geschaffen werden. Die „jüngere“ Generation von Veitsaurach möchte im Heimatdorf wohnen bleiben, sich aber hier den Wunsch vom Eigenheim realisieren können. Dieses Ziel könnte bei einem Planverzicht nicht realisiert werden. Es war festzustellen, dass die konkret nach Flächen in Veitsaurach Nachfragenden keine größere Bereitschaft eine Ansiedlung im Kernort selbst gezeigt haben. Die infrastrukturellen Vorteile des Kernortes wurden durch diese Nachfragenden nicht als wesentlicher Vorteil gegenüber der Möglichkeit zum Verbleib im Heimatort gesehen.

Somit war der Verzicht auf die Überplanung einer weiteren Fläche in Veitsaurach nicht als geeignete Entwicklungsoption zu erachten. Zwar würde es nicht zu einer weiteren Flächeninanspruchnahme kommen, jedoch wäre auch keine positive Entwicklung für Veitsaurach zu erwarten, da die bestehende Wohnraumnachfrage nicht anderweitig gedeckt werden könnte. In diese Abwägung des Nullfalles sind auch die Erfahrungen der Stadt Windsbach aus der jüngeren Vergangenheit eingeflossen. Ein Verzicht auf die Ausweisung neuer Bauflächen erhöht zwar zu einem gewissen Grad den Druck auf Eigentümer unbebauter Grundstücke, deren Entwicklung u.U. doch zu ermöglichen. Eine erhebliche Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen konnte hieraus bisher aber nicht verzeichnet werden.

Die Stadt Windsbach ist intensiv bestrebt, den Vorrang der Innenentwicklung im Rahmen seiner Möglichkeiten zu forcieren. Neben der intensiven Bauberatung und Informationsangeboten hat die Stadt Windsbach bereits unbebaute Grundstücke im Siedlungszusammenhang erfasst und die Eigentümer kontaktiert. Dabei wurden die Entwicklungsabsichten der Eigentümer abgefragt, ob das jeweilige Grundstück bebaut oder veräußert werden soll. Aktuell sind aber insbesondere im Ortsteil Veitsaurach keine größeren positiven Erfolge in der Aktivierung möglicher Innenentwicklungspotenziale zu verzeichnen.

Da die Stadt Windsbach aber bestrebt ist, weiten Teilen der Bevölkerung im Ort die Möglichkeit zur Schaffung von Wohneigentum zu realisieren, wurde in Abwägung aller Belange der Plannullfall verworfen.

Die Nachfrage nach Wohnbauflächen besteht im Ortsteil von Veitsaurach bereits seit mehreren Jahren, dabei sind auch durch die veränderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen keine wesentlichen Veränderungen in der Nachfrage festzustellen. Die Stadt Windsbach hat es daher als vertretbar angesehen, dass eine maßvolle Weiterentwicklung des Wohnbauflächenangebotes in Veitsaurach sinnvoll und angemessen ist.

Im Weiteren wurden daher nochmals intensiv geprüft, an welcher Stelle des Siedlungszusammenhangs von Veitsaurach alternative Entwicklungsflächen im Anschluss an die bestehenden Siedlungsstrukturen gegeben sind und gleichzeitig auch eine Entwicklungsbereitschaft durch die bisherigen Grundstückseigentümer gegeben ist.

Es zeigte sich, dass hierzu nur die überplanten Flächen in Frage kommen. In den Bereichen von Veitsaurach besteht entweder keine Entwicklungsbereitschaft der Eigentümer, die dem kommunalen Entwicklungsziel einer Wohnbauflächenentwicklung entgegenstehen oder auch die im Umfeld befindlichen landwirtschaftlichen Nutzungen eine Wohnbauflächenentwicklung ausschließt.

Im Ergebnis zeigte sich, dass eine maßvolle Siedlungsentwicklung nur am Nordrand von Veitsaurach denkbar ist. Die Ortsentwicklung kann hier relativ kompakt und die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild geringgehalten werden. In der Detailabwägung zu der nun überplanten Flächen war festzustellen, dass die reelle Flächenverfügbarkeit nur im nun hier überplanten Bereich herbeigeführt werden kann.

In der Gesamtbetrachtung war somit festzustellen, dass besser geeignete alternative Entwicklungsflächen innerhalb der bestehenden Siedlungsstrukturen sowie innerhalb der bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Flächen, nicht vorhanden sind und auch der Verzicht auf die Planungen keine Alternative darstellt.

Die zur Änderung vorgesehenen Flächen sind in der Gesamtbetrachtung als gut geeignet anzusehen. Die nun überplanten Flächen sind in Abwägung aller Belange, insbesondere unter Beachtung der Ziele und Grundsätze der Landes- und Regionalplanerischen Vorgaben sowie der beachtenswerten Schutzgüter, Maßgaben und Gesetze, als die am besten geeigneten, kurzfristig verfügbare Entwicklungsfläche in Veitsaurach zu erachten, um der Nachfrage nach Wohnbauflächen städtebaulich angemessen und vertretbar entgegen zu können.

Wohnbauflächenbedarf

Die Einwohnerzahl für die Stadt Windsbach wird zum 31.12.2024 mit 6.114 Einwohnern angegeben. Rückblickend bis in das Jahr 2014 ist die Entwicklung der Bevölkerung in Windsbach als ansteigend zu erachten. Die Einwohnerzahl wurde im Jahr 2014 mit 6.044 angegeben. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 1,7 %. Im Landkreis Ansbach sind zum Stichtag 31.12.2024 187.633 Einwohner verzeichnet. Im Vergleichsjahr 2014 waren 179.419 Einwohner verzeichnet. Dies entspricht einer Zunahme um ca. 4,6 %. Die Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Windsbach befindet sich somit landkreisweit unter dem Durchschnitt. Um mit der Bevölkerungsentwicklung im Landkreis Schritt halten zu können beabsichtigt die Stadt Windsbach das zu ändern und nun Wohnbauflächen auszuweisen.

In der Bevölkerungsvorausrechnung des bay. Landesamtes für Statistik (Demografie-Spiegel, Stand Mai 2025) ergibt sich bis einschließlich 2043 laut den Angaben des bayerischen Landesamtes für Statistik für den Landkreis Ansbach eine Zunahme der Bevölkerungszahlen, (geschätzt + 5,3 %). Es wird für das Jahr 2043 mit ca. 197.300 Bewohner im Landkreis gerechnet.

Der im August 2021 veröffentlichte Demographiespiegel des bay. Landesamtes für Statistik sieht für Windsbach bis 2039, wie bereits dargelegt, eine vom allgemeinen Trend des Landkreises abweichende geringe Entwicklung voraus. In der Theorie der Statistiker wird davon ausgegangen, dass sich bis 2039 eine Bevölkerungsgröße von ca. 6.200 Einwohner im Stadtgebiet angesiedelt haben wird. Der „Höhepunkt“ der Bevölkerungsgröße wird ab dem Jahr 2028 mit einer dann gleichbleibenden Bevölkerungsgröße von 6.200 angenommen. Wie bereits dargelegt, zeigt die Realität aber deutlich, dass diese Annahmen der Statistiker von den tatsächlichen Entwicklungen im Stadtgebiet erheblich abweichen. Die erwartende Maximalentwicklung der Kommune ist durch die bereits erfolgte Bevölkerungsentwicklung bereits widerlegt und wird wesentlich früher übertroffen.

Aus Sicht der Stadt Windsbach ist nicht erkennbar, dass es hier zu einer Umkehrung der aktuellen Entwicklung kommen wird. Windsbach verfügt über eine grundsätzlich gutes Infrastrukturnetz mit guter Anbindung an die überörtlichen Verkehrserschließungen, ein für den ländlichen Raum typisches ÖPNV-Netz, bei dem aber Bahnanschluss im Besonderen hervorzuheben ist. Zudem besteht ein gutes Arbeitsplatzangebot.

Die Stadt Windsbach ist hierbei bestrebt, den Anteil der wohnortnahen Arbeitsplätze weiter zu verbessern, um den Auspendleranteil der Bevölkerung weiter zu minimieren. Auch die Versorgungsmöglichkeiten der

Bevölkerung sind als gut zu erachten. Windsbach stellt insgesamt einen hochattraktiven Wohn- und Lebensort für die lokale Bevölkerung aber auch für den Zuzug aus dem Ballungsraum und dem überregionalen Umland dar. Durch seine Funktion als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrum stellt Windsbach zudem im zentralörtlichen System einen wichtigen regionalen Schwerpunkt dar, welcher die Attraktivität zur Ansiedlung fördert.

Im Stadtgebiet hat es, bedingt durch die geopolitischen Veränderungen und die Kriegshandlungen in der Ukraine einen erkennbaren Zuzug von Flüchtlingen gegeben. Ein Großteil wurde vorübergehend in Privathaushalten, zum Teil für die Nutzerzahlen aber auch zu kleinen Wohneinheiten untergebracht. Es ist davon auszugehen, dass ein größerer Teil dieser Bewohner auch langfristig im Stadtgebiet verbleiben wird, sich aber in ihren Wohnverhältnissen verändern müssen, so dass hieraus ein zusätzlicher Bedarf an Wohnland entsteht. Die aktuellen geopolitischen Rahmenbedingungen und aber auch der globale Klimawandel lassen auch zukünftig Wanderungsbewegungen erwarten, welche zu einem weiteren Zuzug in die sowohl wirtschaftlich als auch hinsichtlich der Lebensbedingungen und zentralen Lage attraktiven Region und somit auch im Stadtgebiet führen.

Zu beachten für die Bevölkerungsentwicklung ist weiterhin die Entwicklung der Gewerbestrukturen und des Arbeitsplatzangebotes im Stadtgebiet. Die Bemühungen der Stadt Windsbach steigern die Attraktivität der Stadt weiter und werden zu einem weiteren Zuzug nach Windsbach führen. Insgesamt wird somit die sehr zurückhaltende Entwicklung der Stadt Windsbach, wie von den Statistikern dargestellt, nicht für realistisch erachtet. Tatsächlich ist aus der Stadt Windsbach konservativ betrachtet von einer Bevölkerungszunahme von mindestens 3 - 4 % bis 2039 auszugehen. Optimistisch betrachtet könnte sich auch eine Zunahme von bis zu 5,5 % analog den Entwicklungen des Landkreises einstellen. Hieraus leitet sich grundsätzlich bereits ein erkennbarer Bedarf an zusätzlichen Wohnbauflächen ab.

Die Haushaltsgröße ermittelt sich zum Stichtag 31.12.2024 auf Basis der Angaben des Landesamtes für Statistik Bayern (Bezugsgröße des Demographiespiegels 2021) für Windsbach mit durchschnittlich 2,24 Einwohnern pro Haushalt. Im gesamten Landkreis Ansbach ergibt sich für das gleiche Bezugsjahr eine Haushaltsgröße von durchschnittlich 2,17 Bewohnern. Es zeigen sich somit, im Verhältnis, noch größere durchschnittliche Haushaltsgrößen, welche für die im Wesentlichen ländlich strukturierten Bereichen typisch sind.

Gemäß den allgemeinen Entwicklungen der Bevölkerungsstruktur sowie der Haushaltsgrößen geht man davon aus, dass sich die Haushaltgröße in der Zukunft deutlich reduzieren wird. Dies wird sich auch in Windsbach zu einem gewissen Grad entsprechend weiter vollziehen. Das Statistische Bundesamt (Destatis) geht in seiner Veröffentlichung „Entwicklung der Privathaushalte bis 2040“ vom 02.03.2020 davon aus, dass sich die durchschnittliche Haushaltsgröße in der Trendvariante auf ca. 1,92 Bewohner absenken wird. Aber auch in der Status Quo Variante wird von einer Absenkung auf ca. 1,96 Bewohner ausgegangen. Grundsätzlich ist auch für Windsbach davon auszugehen, dass sich die Durchschnittsgröße der Haushalte weiter absenken wird.

Im Vergleich der Jahre 2021 und 2018 ist festzustellen, dass sich der Bestand an Wohnungen von 2018 zu 2021 von 2.585 Wohnungen im Jahr 2017 auf 2.698 Wohnungen im Jahr 2021 leicht erhöht hat (+ 4,3 %). Der Anteil der 1 und 2 Zimmer Wohnungen hat sich hierbei von insgesamt 97 Wohnungen auf 131 Wohnungen ebenfalls leicht erhöht. Gerade durch die älter werdende Bevölkerung und den allgemeinen Trends hin zu kleineren Haushaltsgrößen wird aber auch in Windsbach ein zusätzlicher Bedarf an Wohnungen entstehen.

Aufgrund der noch verhältnismäßig großen Haushaltsgröße in Windsbach sowie dem Landkreis Ansbach wird davon ausgegangen, dass sich eine Reduzierung der Haushaltsgröße eher in Richtung der Status-Quo-Prognose, d.h. hin zu 1,96 Bewohner je Haushalt, ergeben wird. Dieser als „Auflockerung“ der Bevölkerung bezeichnete Effekt erzeugt ebenfalls einen gewissen zusätzlichen Wohnbaulandbedarf, welcher in die Gesamtbetrachtung des Wohnbauflächenentwicklung einfließt. Aus Sicht der Stadt Windsbach ist hierbei ein Auflockerungsfaktor von ca. 0,2 % pro Jahr als konservativ realistisch zu erachten. Dies entspricht

einer Reduzierung der durchschnittlichen Haushaltsgröße bis zum Jahr 2040 auf ca. 2,19 Bewohner. Nicht auszuschließen ist aber, dass sich insbesondere aus dem deutlich steigenden Anteil der älteren Bevölkerungsteile in Windsbach hier eine gewisse Erhöhung der Auflockerung auf bis zu 0,3 % pro Jahr entwickeln können.

Zur Ermittlung und Bewertung eines möglichen Wohnbauflächenbedarfs in Windsbach wurde auf Basis der Daten des Demografie-Spiegels mit der Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 2,6 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,2 % eine Wohnbauflächenprognose mit dem seitens des Landesamtes für Umwelt bereitgestellten Flächenmanagementprogramms durchgeführt. Die Ergebnisse sind in der nebenstehenden Abbildung dargestellt.

Es zeigt sich, dass für Windsbach bis 2042 demnach mit einem zusätzlichen Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 14,7 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Windsbach	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.114	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	2,6		
für einen Zeitraum von Jahren:	20		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,237
Wohnbaufläche in ha*	199,0	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,7		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,2 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2042			
Ab-/Zunahme der Einwohner:		205	
Bedarf an Wohnungen:		90	
und		114	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		204	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		14,7	

Mit der konservativen Annahme einer positiven Entwicklung der Bevölkerung von 3,3 % bis 2042 sowie der Annahme eines jährlichen Auflockerungsbedarfs von 0,2 % würde sich der zu erwartende Flächenbedarf wie folgt darstellen:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 14,9 ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Windsbach	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.114	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	3,3		
für einen Zeitraum von Jahren:	20		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,237
Wohnbaufläche in ha*	199,0	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,7		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,2 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2044			
Ab-/Zunahme der Einwohner:		202	
Bedarf an Wohnungen:		90	
aus der Bevölkerungsentwicklung			

Würde man eine Entwicklung wie im Landkreis selbst mit 5,3 % ansetzen, so stellt sich die Entwicklung wie folgt dar:

Es wäre von einem Wohnbaulandbedarf von bis zu ca. 18,89ha zu rechnen ist.

1. Kommune auswählen:		Windsbach	
2. Grundlagendaten:			
Aktuelle Bevölkerung:	6.114	im Jahr:	2024
Bevölkerungsprognose in %:	5,3		
für einen Zeitraum von Jahren:	20		
Wohnungen je 1000 Einwohner:	447	Belegungsdichte (Einwohner/Wohnung):	2,237
Wohnbaufläche in ha*	199,0	* Wohnbaufläche = Wohnbaufläche + 50% der Fläche gemischter Nutzung	
Wohnungen je ha Wohnbaufläche*	13,7		
3. Jährlicher Auflockerungsbedarf in %:		0,2 (Standardwert 0,3)	
4. Prognosezeitraum auswählen:		20 Jahre	
Prognoseergebnis für das Jahr: 2044			
Ab-/Zunahme der Einwohner:		324	
Bedarf an Wohnungen:		145	
und		114	
Bedarf an Wohnungen gesamt:		259	
Wohnbaulandbedarf (in ha):		18,9	

Grundsätzlich ist somit festzustellen, dass sich in Windsbach auch in der Zukunft ein erheblicher Bedarf an der Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen ergeben wird.

Dem Bedarf gegenüberzustellen, sind die sog. Innenentwicklungspotenziale, bestehend aus bekannten Brachflächen und unbebauten Grundstücken innerhalb des Siedlungszusammenhangs sowie erkennbar untergenutzte oder leerstehende Gebäude. Weiterhin einzubeziehen, sind bereits für eine Siedlungsentwicklung vorgesehen Flächen innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Für Veitsaurach ergibt sich aufgrund der zuvor erläuterten Situation keine Entwicklungsmöglichkeit im Siedlungszusammenhang. Die Eigentümer von unbebauten Flächen oder leerstehenden Gebäuden haben kein Interesse an einer weitergehenden Entwicklung, so dass für den Siedlungswunsch der örtlichen Bevölkerung nur die Ausweisung von weiteren, dem Bedarf entsprechenden Wohnbauflächen mit Siedlungsanbindung entsprochen werden kann. Ein ausreichender Bedarf ist aus Sicht der Stadt Windsbach gegeben.

3. Ziel und Zweck der Planung

Mit der vorliegenden 9. Änderung des Flächennutzungsplans soll im Änderungsbereich die städtebaulich geordnete Entwicklung von Wohnnutzungen im Ortsteil Veitsaurach kurz-, mittel- und langfristig geregelt werden. Zudem sollen die bereits erfolgten Entwicklungen der Vergangenheit in Richtung Lanzendorf nachgeführt und planungsrechtlich verträglich geregelt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans ist erforderlich, um den Ansprüchen des BauGB an eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes zu genügen. Ziel ist es durch die Darstellung von Wohnbauflächen sowie von gemischten Bauflächen auf Ebene des Flächennutzungsplans die städtebaulich langfristig gesteuerte Entwicklung von Siedlungsstrukturen im Stadtgebiet zu gewährleisten.

Unter Beachtung der unter 2.10 dargestellten Standortalternativenprüfung sowie der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne und den dortigen Festsetzungen, insbesondere zum Ausgleich des Eingriffs in die Flächen ist diese Änderung in Abwägung aller Belange als verträglich zu erachten.

Wie unter 1. bereits ausgeführt, wird für den Änderungsbereich im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans „Lanzendorfer Weg“ durchgeführt.

4. Inhalt und wesentliche Auswirkungen der 9. Änderung des Flächennutzungsplans

4.1 Künftige Nutzungen

Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplans werden folgende Änderungen vorgenommen:
Die Flächen im Änderungsbereich werden zukünftig als Wohnbauflächen sowie als gemischte Bauflächen dargestellt.

Diese Änderungen erfolgen in Übereinstimmung mit den im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan vorgesehenen Festsetzungen für den Änderungsbereich.

Somit wird bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans, als vorbereitender Bauleitplanung, eine für die Gesamtentwicklung von Veitsaurach das Landschaftsbild und die umgebende Flora und Fauna gute städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

4.2 Flächenbilanz

Gesamtfläche beider Änderungsbereiche	ca.	1,5 ha	100,00 %
--	------------	---------------	-----------------

Bisherige Darstellung in den Änderungsbereichen im Flächennutzungsplan

Ackerland	ca.	0,70 ha	46,7 %
Grünland	ca.	0,55 ha	36,7 %
Wald	ca.	0,15 ha	10,0 %

Mischgebiet	ca.	0,10 ha	6,6 %
-------------	-----	---------	-------

Vorgesehene Darstellung in den Änderungsbereichen im Flächennutzungsplan

Darstellung als Wohnbaufläche	ca.	1,1 ha	73,3%
-------------------------------	-----	--------	-------

Darstellung als gemischte Baufläche mit Wald	ca.	0,4 ha	26,7 %
--	-----	--------	--------

4.3 Eingriffsregelung / Ausgleichsmaßnahmen

Mit den vorgesehenen Darstellungen in den Änderungsbereichen erfolgt auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans keine unmittelbaren Eingriffe im Sinne des Naturschutzes. Eine Eingriffsregelung ist daher auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans nach sorgsamer Prüfung nicht erforderlich. Vielmehr werden mit den vorgesehenen neuen Darstellungen die im Rahmen der parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Lanzendorfer Weg“ beabsichtigen Entwicklung auf Ebene des Flächennutzungsplans aktiv vorzubereiten.

Die konkrete Eingriffsregelung und Ermittlung sowie Umsetzung des erforderlichen Ausgleichs werden im parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan in geeigneter Weise geregelt. Die auf Ebene des Flächennutzungsplans dargestellten Vorgaben zur Randeingrünung sind auf dieser Ebene der Planungstiefe als ausreichende Darstellung anzusehen.

Hinweise auf eine bereits auf Ebene des Flächennutzungsplans gegeben Ausgleichsbedürftigkeit liegen nicht vor.

4.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung ist grundsätzlich über die Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf gegeben. Von dieser Straße können sowohl die umliegenden Siedlungsstrukturen als auch die weitergehenden übergeordneten Strukturen, insbesondere die Kreisstraße AN 17, erreicht werden.

Die Gemeindeverbindungsstraße weist im Westen eine Fahrbahnbreite von mind. 5,50 m auf und ist damit ausreichend dimensioniert um einen sichern Begegnungsverkehr PKW/LKW zu gewährleisten.

Eine ÖPNV-Anbindung des Änderungsgebietes ist über die Bushaltestelle „Veitsaurach Mitte“ gegeben, von dort besteht Anschluss in Richtung Windsbach. Die Haltestelle „Veitsaurach Mitte“ liegt etwa 300 m südöstlich Luftlinie zum Planungsgebiet. Der Bustakt ist über den Schülertransport hinaus etwas umfangreicher.

Insgesamt ist aber in Abwägung aller Belange auf Ebene des Flächennutzungsplans mit hinreichender Sicherheit davon auszugehen, dass die verkehrstechnische Erschließung für alle Verkehrsteilnehmer angemessen und sicher gewährleistet ist. Die Verträglichkeit der Erschließung für die Bestandsstrukturen ist aus Sicht der Stadt Windsbach gegeben.

4.5 Ver- und Entsorgung

Für die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs werden Netzerweiterungen der bestehenden Ver- und Entsorgungsnetze erforderlich. Aktuell ist das Änderungsgebiet nur teilweise an die Medien der Versorgung sowie der Entsorgung angeschlossen. Im Bereich der GV-Straße nach Lanzendorf sind die entsprechenden Ver- sowie Entsorgungsleitungen vorhanden.

Die Stromversorgung wird aus dem Netz der N-Ergie Netz GmbH hergestellt. Hierzu wird der Versorger in den Erschließungsplanungen entsprechend beteiligt. Bei den Planungen werden auch die Belange der Elektromobilität beachtet.

Die Wasserversorgung erfolgt aus dem Netz des Zweckverbands zur Wasserversorgung der Reckenberg-Gruppe, es werden teilweise neue Hausanschlüsse erforderlich.

Für die Breitband- und Telekommunikationsversorgung ist ebenfalls ein Netzausbau erforderlich. Der entsprechende Versorger wird auch hier intensiv bei den weiteren Planungen beteiligt.

Die Entsorgung der beiden Änderungsbereiche hat grundsätzlich den Vorgaben des WHG folgend im Trennsystem zu erfolgen.

Das bestehende Mischwasserkanalisationssystem im Umfeld der überplanten Fläche ist nach aktueller Kenntnislage in der Lage, das entstehende Schmutzwasser aufzunehmen. Die Mischwasserbehandlungsanlage in Veitsaurach soll mittelfristig aufgegeben und das anfallende Schmutzwasser in die Zentralkläranlage nach Windsbach übergeleitet werden.

Hinsichtlich des Umgangs mit Niederschlagswasser ist grundsätzlich vorrangig eine örtliche Versickerung umzusetzen. Daher ist anfallendes Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen vorrangig auf den privaten Flächen selbst durch Versickerung wieder dem Wasserkreislauf zuzuführen. Die konkrete Versickerungsfähigkeit ist dazu auf der jeweiligen Bauparzelle zu prüfen und die Maßgaben zu beachten. Zeigt sich hierbei, dass eine regelkonforme Versickerung nicht möglich ist, muss Niederschlagswasser zunächst in ein auf dem privaten Grundstück befindliches Rückhaltevolumen eingeleitet werden.

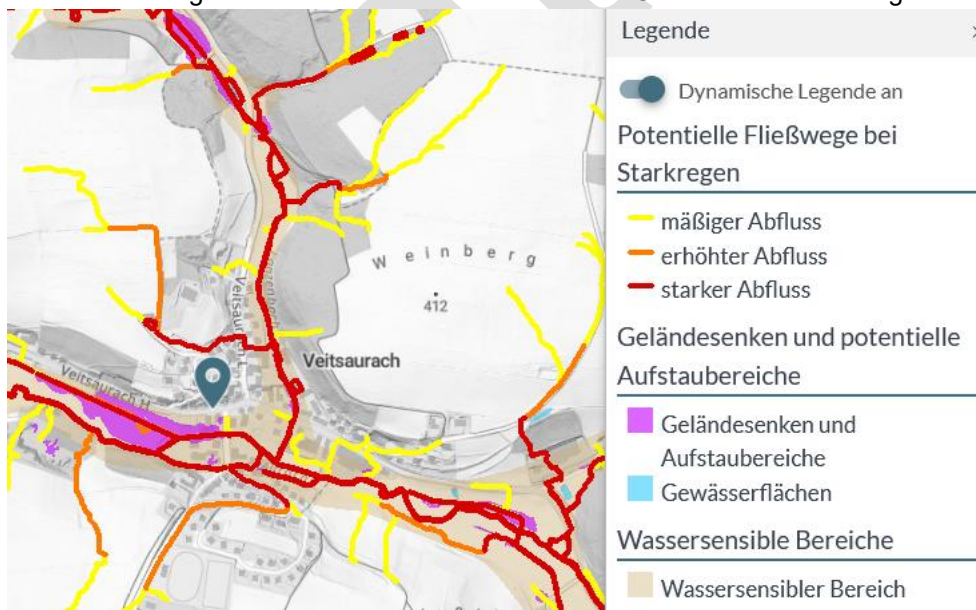
Da aktuell nicht von einer zuverlässigen vollständigen Versickerung ausgegangen werden kann wird von dort eine gedrosselte Ableitung zur nächsten Vorflut (Lanzenbach) notwendig.

Die Details zur Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs sind auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne beschrieben.

Gesondert geprüft wurde darüber hinaus noch der Umgang mit Starkregenereignissen. Durch die erfolgten Bodenversiegelungen besteht zunächst grundsätzlich die Gefahr, dass der ursprünglich verzögerte Niederschlagswasserabfluss aus dem Änderungsbereich nun stärker und in kürzerem Zeitpunkt erfolgt.

Das Gelände fällt in südöstliche Richtung hin zum Lanzenbach auf der anderen Seite der GV-Straße.

Die Hinweiskarte „Oberflächenabfluss und Sturzflut“ des bay. Landesamtes für Umwelt stellt die Situation für die Änderungsbereiche sowie das städtebauliche Gesamtumfeld wie folgt dar:



Informationskarte HIOS mit Darstellung potenziellen Abflusswegen © LfU Bayern, 2026

Zur Bewertung mögliche Gefahren aus Starkregenereignissen wurde daher eine Fließwegeanalyse des Bestandsgebietes vorgenommen.

Dies gibt auf Ebene der Bauleitplanung erste Anhaltspunkte zu möglichen Gefahrensituationen und dient der Abwägung möglicher Risiken. Es zeigt sich aber, dass im Änderungsbereich ein Abfluss in Richtung der wassersensiblen Bereiche des Lanzenbachs erfolgt.

Bei den weitergehenden Planungen ist daher darauf zu achten, dass sich aus den Planungen selbst keine negativen Veränderungen des natürlichen Abflusses des Niederschlagswassers ergeben. Gleichzeitig ist in den nächsten Planungsebenen auch darauf zu achten, dass sich in den Plangebieten selbst keine negativen Auswirkungen aus dem Oberflächenwasserabfluss ergeben. Niederschlagswasser ist so zu führen, dass bauliche Anlage nicht gefährdet werden und gleichzeitig auch eine Bauweise zu wählen, welche das Eindringen von Niederschlagswasser bestmöglich vermeidet.

Aus planerischer Sicht können die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereichs als hinreichend gewährleistet erachtet werden.

4.6 Übergeordnete Planung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele des Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP), zurzeit Fassung vom 01.06.2023, anzupassen. Einzelne für Windsbach relevante Aspekte der überregionalen Planungen beziehen sich daher, unter Berücksichtigung der geltenden Fortschreibungen des Regionalplans, noch auf das LEP in der Fassung von 2006.

Im Rahmen des LEP wurde Windsbach Teil des gemeinsamen Mittelzentrums Heilsbronn – Neuendettelsau – Windsbach definiert. Auf Ebene des Regionalplans der Region Westmittelfranken wurde Windsbach als Kleinzentrum im allgemeinen ländlichen Raum an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung bestimmt. Der Regionalplan ist hier noch nicht an die zentralen Orte System des LEP erfolgte Aufstufung von Windsbach angepasst. Der Landkreis Ansbach ist zudem als Raum mit besonderem Handlungsbedarf bestimmt.

Landesplanung

Das LEP erklärt in Absatz 1.1.1 zum Ziel (Z) „in allen Teilräumen [...] gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln.“ Als weiteres zentrales Anliegen ist im LEP der Grundsatz (G) formuliert „die raumstrukturellen Voraussetzungen für eine räumlich möglichst ausgewogene Bevölkerungsentwicklung des Landes und seiner Teilräume sollen geschaffen werden (LEP 1.2.1)“.

Als Ziel wird dort weiterhin formuliert: „Der demographische Wandel ist bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen, insbesondere bei der Daseinsvorsorge und der Siedlungsentwicklung, zu beachten.“

Zu berücksichtigen ist bei den Planungen auch die notwendige Anpassung an den Klimawandel (LEP 1.3.2): „Anpassung an den Klimawandel (G) Die räumlichen Auswirkungen von klimabedingten Naturgefahren sollen bei allen raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen berücksichtigt werden. (G) In allen Teilräumen, insbesondere in verdichteten Räumen, sollen klimarelevante Freiflächen wie Grün- und Wasserflächen auch im Innenbereich von Siedlungsflächen zur Verbesserung der Thermischen und lufthygienischen Belastungssituation neu angelegt, erhalten, entwickelt und von Versiegelung freigehalten werden.“

Windsbach als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums hat hierbei im zentrale Orte System des LEP den Auftrag zentralörtliche Einrichtungen des gehobenen Bedarfs vorzuhalten. Unter 2.2.4 wird als Ziel (Z) ausgeführt, dass Teilräume mit besonderem Handlungsbedarf vorrangig zu entwickeln sind.

Für die Siedlungsstrukturen sollen dabei als Grundsatz (G) „Flächen- und energiesparende Siedlungs- und Erschließungsformen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (LEP 3.1)“. Im gleichen Abschnitt wird ebenfalls als Grundsatz formuliert, dass „die Ausweisung von Bauflächen [...] an einer nachhaltigen und bedarfsorientierten Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen [...] ausgerichtet werden“ soll. Als Ziel des

LEP 3.2 (Z) sollen „in den Siedlungsgebieten die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig genutzt werden. Als Grundsatz des LEP (G) ist in der Abwägung bei den Planungen zu beachten: „Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden“. Als Ziel (Z) wird im gleichen Abschnitt formuliert „Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.“ (vgl. LEP3.3).“

Diesen Zielen trägt die Stadt Windsbach mit den vorliegenden Planungen in der Abwägung aller Belange Rechnung.

Raumstrukturelle Entwicklung und zentrale Orte

Der Regionalplan der Region Westmittelfranken beschreibt als grundsätzliche Entwicklungsabsicht:

Die Struktur der Region Westmittelfranken soll in ihrer Leistungsfähigkeit gegenüber den anderen Landesteilen, insbesondere den Regionen mit Verdichtungsräumen, unter Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten sowie der wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Erfordernisse in ihren unterschiedlichen Teilräumen gestärkt werden. Dabei sollen die in und zwischen den Teilräumen bestehenden Unterschiede im Hinblick auf die Schaffung möglichst gleichwertiger Lebens- und Arbeitsbedingungen abgebaut werden. (vgl. RP8 1.1). Hierbei ist gem. den Maßgaben des Abschnitts RP 8 3.1 sicherzustellen, dass sich die Siedlungsentwicklung in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollzieht. Wohnraum und Bauland soll) insbesondere in den zentralen Orten in ausreichendem Umfang bereitgestellt werden. Diesen Grundsatz erfüllt die Stadt Windsbach durch ihre Funktion als Teil eines gemeinsamen Mittelzentrums.

Im Zusammenhang mit der Baulandbereitstellung wird es für unerlässlich gehalten, in neuen Baugebieten durch bauleitplanerische Festsetzungen und baubehördliche Beratung der Bauträger auf eine ökologische und ressourcenschonende Bau- und Siedlungsweise hinzuwirken. Der verbreitete Wunsch nach Wohneigentum (bevorzugt Eigenheim mit Garten) hat in der Region einen großen Flächenbedarf zur Folge. Dies hat in der Vergangenheit häufig zu unschönen Veränderungen dörflicher Ortsbilder und –strukturen sowie in den Städten mitunter zu unerwünschten Ausuferungen in die freie Landschaft geführt. Hoher Landverbrauch führt [...] in vielen Fällen zu Zersiedlung der Landschaft [...]. Es ist deshalb ein Anliegen der Regionalplanung, den Landverbrauch sowie Nutzungskonflikte mit der Landschaft soweit wie möglich durch flächensparende Bauweisen zu vermindern und dabei trotzdem die gewünschte Bildung von Wohneigentum zu ermöglichen.

Mit der Überplanung einer teilweise bauplanungsrechtlich bereits überplanten Fläche wird zudem zum Flächensparen beigetragen. Die mit der Planung verbundene vertragliche Nachverdichtung trägt ebenfalls hierzu bei.

Unter 2.1.2 des Regionalplans wird zur Funktion der zentralen Orte ausgeführt: „Die Zentralen Orte sollen so gesichert und entwickelt werden, dass sie ihre Versorgungsaufgaben für den jeweiligen Nahbereich dauerhaft und in möglichst vollem Umfang erfüllen. Es ist anzustreben, die Beseitigung bestehender Versorgungsdefizite der Zentralen Orte sukzessive voranzutreiben.“

Bzgl. der Entwicklung des Wohnungswesens wird unter RP8 3.2 ausgeführt: „Insbesondere in den zentralen Orten und in geeigneten Gemeinden an Entwicklungsachsen sowie in Gemeinden mit regionalplanerischer Funktion im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit soll in ausreichendem Umfang Bauland bereitgestellt werden.“

Entlang der Aurach, die durch Veitsaurach fließt, erstreckt sich der regionale Grünzug „RG 6 Aurachtal“. Der Regionalplan beschreibt hier als Ziel unter 7.1.3.1: „Ihnen wird jeweils mindestens eine der drei Funktionen – Erholungsvorsorge (E), Verbesserung des Bioklimas (K), Gliederung der Siedlungsräume (S) – zugewiesen.“ Im Einzelnen werden hier für Veitsaurach die Erholungsvorsorge sowie die Verbesserung des Bioklimas festgesetzt.

Auf Ebene des Regionalplans ist auch ein landschaftliches Vorbehaltsgebiet um Veitsaurach festgelegt. Im Regionalplan wird dazu unter 7.1.3.2 als Ziel formuliert; „In den landschaftlichen Vorbehaltsgebieten soll der Sicherung und Erhaltung besonders schutzwürdiger Landschaftsteile bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden.“

Da das Änderungsgebiet weder im Bereich des regionalen Grünzugs noch des landschaftlichen Vorbehaltsgebiets liegt, ergibt sich hier auch keine Beeinträchtigung der festgelegten Funktionen.

Den relevanten Zielen der Regional- und Landesentwicklung trägt die Stadt Windsbach hinsichtlich der beachtenswerten Grundsätze in der Abwägung aller Belange mit dem vorliegenden Bebauungsplan Rechnung. Die Anpassungspflicht an die Ziele, insbesondere der Landesentwicklung, wird mit der vorliegenden Planung hinreichend gewährleistet.

Die Flächen des Planungsgebietes sind im wirksamen Flächennutzungsplan als gemischte Bauflächen sowie als Acker- und Grünland mit Obstbäumen dargestellt. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans sollen hier zukünftig gemischte Bauflächen sowie Wohnbauflächen dargestellt werden.

4.7 Immissionsschutz

Mit den Änderungen des Flächennutzungsplans ist die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen vorgesehen. Aus dem Änderungsbereich entstehen zu einem gewissen Grad neue zusätzliche Immissionsbelastungen für das städtebauliche Umfeld in Form von Verkehrslärmbelastungen auf den angrenzenden Straßen. Aufgrund der geplanten relativ geringen Baudichte am Ortsrand ist aller Voraussicht nach hieraus aber nicht mit einer Überschreitung der maßgeblichen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet im Umfeld zu rechnen.

Aus den Wohnnutzungen selbst entstehen im Übrigen die üblichen Immissionsbelastungen aus zulässigen Freizeitnutzungen, welche aber in gleicher Form auch im Umfeld bereits ausgeübt werden.

Auf die überplanten Flächen wirken die üblichen Immissionen aus der Landwirtschaft sowie aus den dörflichen Nutzungen ein. Diese sind als verträglich zu erachten.

Auf Ebene der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans ist aus Sicht der Stadt Windsbach nach sorgsamer Abwägung von einer hinreichenden Gewährleistung des Schallschutzes im städtebaulichen Umfeld ausgegangen werden kann.

5. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB wird für Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt. In dieser werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Berücksichtigung der Anlage 1 zum BauGB ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist das Ergebnis der Umweltprüfung in der Abwägung zu berücksichtigen. Der erforderliche Detaillierungsgrad und Umfang des Umweltberichts wird durch die zuständige Gemeinde projektspezifisch festgelegt. Der Umweltbericht ist ein eigenständiges Instrument der Planbegründung dessen Inhalt in der Anlage 1 zum BauGB beschrieben ist. Die Anlage stellt einen nicht abgeschlossenen Katalog, dessen Angaben im Umweltbericht behandelt werden müssen, dar. Der Umweltbericht wurde im vorliegenden Fall in die Begründung integriert.

Der § 1a BauGB gibt folgende ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz vor:

- Bodenschutzklausel
- Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz
- Regelung über Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks (z.B.: von FFH-Gebieten).

Im Rahmen der Aufstellung einer Bauleitplanung sind neben den Vorschriften nach § 1a BauGB insbesondere die im Folgenden aufgelisteten Umweltbelange, der Naturhaushalt und die Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besonders zu berücksichtigen:

- a) Auswirkung auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i.

5.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und wichtiger Ziele des Bauleitplanes

Wie in den vorstehenden Kapiteln dargelegt, soll mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans eine Anpassung der bisher getroffenen Darstellungen für die Siedlungsentwicklung im Ortsteil Veitsaurach vorgenommen werden. Auf bisher als Acker- und Grünland genutzten Flächen mit Obstbäumen sowie Hecken und Feldgehölzen dargestellte Bereiche im nördlichen Teil von Veitsaurach soll nun als Wohnbauflächen bzw. als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Für den Änderungsbereich wird im Parallelverfahren ein Bebauungsplan aufgestellt.

Um hierbei auch zukünftig dem Entwicklungsgebot des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan Rechnung tragen zu können, soll mit der vorliegenden Planung eine entsprechende Änderung des Flächennutzungsplans als vorbereitender Planung vorgenommen werden.

Um die Auswirkungen der Planungen auf die beachtenswerten Schutzgüter überprüfen zu können erfolgt eine schutzgutbezogene Erfassung der Bestandssituation und der potenziellen Auswirkungen der Planung sowie eine Bewertung bzgl. der Erheblichkeit der zu erwartenden Auswirkungen. Abschließend erfolgt eine Gesamtbewertung der Auswirkungen.

5.2 Bestandsaufnahme, Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen einschließlich der Prognose bei Durchführung der Planung

Zur Ermittlung der vorhandenen Gegebenheiten wurden zwischen Februar und Herbst 2025 örtliche Bestanderhebungen durchgeführt. Bei den Bestanderhebungen wurden die örtlichen Bestandstrukturen erfasst. Die Erfassungen erfolgten über die drei für die Planungsflächen hauptsächlich relevanten Zeiträume Frühling, Sommer und Herbst. Der Zeitraum Winter konnte aus planerischer Sicht aufgrund der hauptsächlich Bestandsnutzung als Grünflächen als relevanter Untersuchungszeitraum ausgeschlossen werden. Der Änderungsbereich wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Direkt im näheren Umfeld des Planungsbereichs befinden sich mehrere als Biotop kartierte Hecken und Feldgehölze, diese werden durch die vorliegende Planung nicht tangiert.

Im Norden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an. Im Osten grenzt zunächst die Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf an, daran schließen sich die Grünflächen entlang des Lanzenbachs an. Im Süden grenzen die gemischten Bauflächen von Veitsaurach an, im Westen weitere

landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie eine kleine Waldfläche. Topographisch liegt dieser Bereich in einem nach Südosten fallenden Gelände. Auf einer Länge von etwa 250 m besteht ein Gefälle von 15,5 m von Nordwesten nach Südosten.

Das Landschaftsbild wird durch die bestehenden landwirtschaftlichen Strukturen, die umfassenden Waldflächen sowie die bestehenden Siedlungsflächen von Veitsaurach bestimmt.

Aufgrund des zu erwartenden baulichen Charakters ist allgemein im Planungsgebiet von folgenden Wirkfaktoren auszugehen:

- Flächenumwandlung, Aufgabe Ackerflächen zugunsten einer mittleren Versiegelungsgrad mit dauerhafter Überbauung und Flächeninanspruchnahme,
- optische Störungen und Veränderung des landschaftlichen Charakters durch technische, landschaftsfremde Bauwerke und Materialien
- Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen
- eingeschränkte Zugänglichkeit und Durchlässigkeit der Flächen aufgrund der Einzäunung, insbesondere für größere Wildtiere (z.B. Rehwild)

Baubedingte Wirkfaktoren lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- temporäre Flächeninanspruchnahme im Bereich der Zufahrten, der Lagerflächen und des Baufeldes
- Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung
- zeitweise erhöhtes Verkehrsaufkommen auf den Zufahrtswegen durch Bau- und Lieferfahrzeuge
- zeitweise Lärm- und Schadstoffemissionen sowie eventuelle Erschütterungen durch Baufahrzeuge

Die Beschreibung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltauswirkungen der Planung (Prognose) erfolgt im Anschluss jeweils für die einzelnen zu betrachtenden Schutzgüter:

5.2.1 Schutzgut Boden

Laut dem Umwelt Atlas Bayern handelt es sich hier um Sandstein, fein- bis mittelkörnig, weißgrau, beige-grau, grüngrau, gebankt, massig, selten plattig; mit Ton-/Schluffstein, grüngrau, rotbraun, häufig Glimmer führend; mit Tonmergelsteinbänken, grau, gelbbraun verwitternd.

Als Baugrundeigenschaften wird ausgeführt: wechselhafte Gesteinsausbildung. Vorherrschend Sandsteine unterschiedlicher Festigkeit, z. T. mürbe oder sehr harte Lagen, massig, z. T. dünnplattig, z. T. leicht verwitternd und zu Sand zerfallend. Unregelmäßig eingeschaltet Ton-/Schluffstein, teils Tonmergelstein, z. T. in Linsen, an der Basis als durchgehende mächtigere Lage, trocken fest und hart, bei Durchfeuchtung aufweichend, zu Rutschungen neigend. Z. T. Staunässe und Quellausritte. Die Gesteinsausbildung ist beschrieben als oft oberflächennah z. T. stark verwittert, dann wasserempfindlich, z. T. setzungs-/hebungs-empfindlich, z. T. Staunässe möglich, z. T. besondere Gründungsmaßnahmen erforderlich, z. T. eingeschränkt befahrbar. Die mittlere Tragfähigkeit wird mit hoch, teils aber auch nur mittel beschrieben.

Als Bodenart ist fast ausschließlich Braunerde, unter Wald verbreitet podsolige Braunerde und Podsol-Braunerde aus (Grus-)Reinsand (Deckschicht oder Sandstein) über Reinsand(-stein). Grabbarkeit im ersten Meter ist überwiegend leicht grabbar und ab dem zweiten Meter liegt kein Hinweis auf sehr schwere Grabbarkeit vor.

Die Böden im Planungsgebiet sind lt. Bodenschätzungskarte überwiegend als Ackerflächen der Güte SL5V eingeordnet. Der Bodengrundzahl wird mit 40 und die Ackerzahl mit 38 angegeben. Die Ertragsfähigkeit ist somit, im mittelfränkischen Vergleich, als durchschnittlich einzustufen.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des

Landes Bayern der Ordnung F2a „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Änderungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden maximal durchschnittlich. Die Funktion der Böden im Änderungsgebiet als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte ist aufgrund der bisherigen Nutzungen als maximal als durchschnittlich einzustufen. Nach bisherigem Kenntnisstand sind keine seltenen oder für den Naturhaushalt bedeutsamen Böden zu erwarten. Eine frühere Nutzung des Geländes für Ablagerungen ist nicht bekannt.

Auswirkungen

Das Änderungsgebiet wird bisher im Wesentlichen landwirtschaftlich oder bereits zu Wohnzwecken genutzt. Durch die Bauleitplanverfahren wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Durch die späteren Planungen und Bebauungen kommt es zu einer Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen. Hieraus leiten sich für das Änderungsgebiet Umweltauswirkungen und ein flächenhafte Kompensationserfordernis ab. Es ist mit einem deutlichen Rückgang der Leistungsfähigkeit der Böden zu rechnen. Der belebte unversiegelte Boden ist in seiner Funktion als Filter, Tier- und Pflanzenlebensraum, Produktionsgrundlage, Wasserversickerung, Wasserverdunstung und Klimaregulierung nicht ersetzbar.

Baubedingte Auswirkungen

Bereits mit Beginn der Baumaßnahmen erfolgt ein Eingriff in den lokalen Bodenhaushalt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Flächen wird der Oberboden und weitere Bodenschichten abgetragen. Insbesondere der Oberboden ist so zu lagern, dass er einer Wiederverwertung vor Ort bzw. an anderer geeigneter Stelle zugeführt werden kann. Eine Überprüfung aller ausgebauten Bodenschichten auf Belastungen ist erforderlich.

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Bodengefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe der Baumaschinen. Außerdem können Baustelleneinrichtung und Baustellenbelieferung zu Bodenverdichtungen führen. Es ist mit Geländemodellierungen sowie ggf. Geländeauffüllungen bzw. Abtragungen zu rechnen. Durch den Eingriff in den Boden werden die natürlichen Bodenfunktionen gestört. Vor Beginn der einzelnen Baumaßnahmen muss der anstehende Oberboden abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten gelagert werden. Falls der Oberboden während der Vegetationszeit (Sommerhalbjahr) über mehr als drei Monate gelagert wird, so sollte er mit Kräutern (Senf, Klee, etc.) angesät werden, um ihn vor Güteverlust sowie Erosion zu schützen. Bei Bodenarbeiten sind die einschlägigen Regelwerke DIN 18915, DIN 19731 und § 6 - 8 BBodSchV anzuwenden, um die Bodenstruktur und die Bodenfunktion so weit wie möglich zu erhalten. Die bisherige landwirtschaftliche Nutzung wird aufgeben. Es kommt zu einem Verlust an landwirtschaftlichen Nutzflächen. Hinweise auf betriebsgefährdende Auswirkungen für den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt. Die Flächen besitzen zwar eine durchschnittliche ackerbauliche Bonität, jedoch ist der Eingriff als verhältnismäßig gering einzustufen.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Auf Ebene der Änderung des Flächennutzungsplans sind zunächst noch keine Eingriffe in den Boden verbunden. Die zukünftige Nutzung des Gebietes wird durch den Bau von Gebäuden und die individuell betriebsbedingten Bebauungen (Stellplatzanlagen, Nebengebäude) zu einer dauerhaften Bodenversiegelung führen.

Aufgrund der maximal zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 im Planungsgebiet und der geplanten Frei- und Grünflächen kann von einem max. mittleren Versiegelungsgrad ausgegangen werden. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Planungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert. Die damit verbundene Reduzierung der Verfügbarkeit von Boden ist aufgrund des Entwicklungszieles unvermeidbar. Das grundsätzlich vorhandene Rückhaltevermögen der Böden im Änderungsgebiet wird durch die Versiegelung weiter reduziert.

Durch die geplante Nutzung wird anlagenbedingt die bisherige landwirtschaftliche Nutzung aufgegeben. Es werden somit potenzielle Flächen für die Produktion von Nahrungsmitteln aus der Nutzung genommen. Existenzgefährdende Auswirkungen auf den bisherigen Bewirtschafter sind nicht bekannt.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung in diesen Teilbereichen reduziert.

Im Bereich der geplanten Grünflächen ist nicht mit einer Verschlechterung der bestehenden Verhältnisse zu rechnen. Die natürliche Leistungsfähigkeit der Böden wird dort aufrechterhalten bzw. tw. auch verbessert, da die mit intensiver landwirtschaftlicher Nutzung entstehende Bodenverdichtung entfällt und sich die Böden regenerieren können.

Betriebsbedingte Auswirkungen

Betriebsbedingte Gefährdungen des Schutzgutes Boden können ggf. durch eingesetzte Betriebsmittel, Materiallagerungen, Fahrzeugbewegungen etc. entstehen. Mögliche Auswirkungen hieraus sind aber durch die einzuhaltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen und der festgesetzten Art der Flächennutzung als gering einzustufen.

Ergebnis

Unmittelbare Auswirkungen aus der geplanten Änderung des Flächennutzungsplans auf die tatsächliche Bodennutzung ergeben sich zunächst nicht. Jedoch wird ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Die Planungen im Änderungsbereich sind daher zunächst mit grundsätzlich erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden verbunden. Hieraus leitet sich grundsätzlich eine flächenbezogene Kompensationserfordernis ab.

Diese kann jedoch nur sinnvoll auf Ebene des jeweils konkreteren Bebauungsplans geregelt werden. Eine Verringerung der Auswirkungen kann durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen.

Der notwendige Ausgleich für den mit den Planungen einhergehenden Eingriff erfolgt durch die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans. Gefährdungen des Boden – Mensch Pfades sind nach aktuellem Kenntnisstand für das Änderungsgebiet nicht zu erwarten.

Unter Beachtung der notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen und den zu beachtenden gesetzlichen Maßgaben sind im Ergebnis voraussichtlich Umweltauswirkungen mittlerer Erheblichkeit für das Schutzgut Boden zu erwarten.

5.2.2 Schutzgut Wasser

Im Änderungsgebiets sind keine Oberflächengewässer vorzufinden. Das nächste offene Gewässer ist der östlich fließende Lanzenbach, dieser wird von der vorliegenden Planung nicht tangiert. Die Randbereiche des Lanzenbachs sind als wassersensible Bereiche gekennzeichnet und fungieren als Retentionsraum für Hochwasser.

Es wurde für das Vorhaben noch kein Bodengutachten erstellt, es ist davon auszugehen, dass die Böden im überplanten Bereich eine gewisse Versickerungsfähigkeit besitzen. Die im Bereich des gewachsenen Bodens vorliegenden Schichten des Untergrunds sind zumeist als durchaus durchlässig einzustufen. Ein Vorkommen von Hang- und Schichtenwasser im Änderungsgebiet ist aufgrund der Hanglage nicht auszuschließen.

Das Retentions- und Rückhaltevermögen der Böden ist aufgrund der vorhandenen Böden als maximal durchschnittlich einzustufen.

Das Änderungsgebiet ist hydrogeologisch einem regional bedeutendem Kluft-(Poren-)Grundwasserleiter mit meist geringer bis mäßiger Trennfugendurchlässigkeit zuzuordnen, dieser bildet mit vorhandenem Buntsandstein ein meist hydraulisch zusammenhängendes Grundwasserstockwerk.

Das Gelände ist in südöstliche Richtung orientiert. Hieraus bestehen im Planungsgebiet zu einem gewissen Grad Gefahren von wild abfließenden Niederschlagswasser.

Auswirkungen

Durch die Planungen wird grundsätzlich ein Eingriff in die bisher mögliche Grundwasserneubildung vorbereitet. Es können sich Veränderung im Wasserabfluss sowie im Bereich möglichen Schichtenwassers, veränderte Abflüsse des Schichtenwassers ergeben.

Durch die Hanglage besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr aus wild abfließendem Niederschlagswasser.

Baubedingte Auswirkungen

Während der Bauzeit besteht eine erhöhte Grundwassergefährdung durch den Eintrag wassergefährdender Stoffe durch Baufahrzeuge. Die Retentionsfähigkeit der Böden wird reduziert.

Durch Bodenmodellierungen kann es zu veränderten Oberflächenwasserabflüssen kommen. Gefahren aus veränderten Oberflächenwasserabflüssen für Niederlieger aus den Bauarbeiten sind zu erfassen und Schutzmaßnahmen für die Niederlieger umzusetzen.

Bei Gründungs- und Kellerbauarbeiten kann es zu Eingriffen in Schichtenwasserströme kommen. Es können Bauwasserhaltungen erforderlich werden. Auswirkungen aus Bauwasserhaltungen auf die Grund- und Schichtenwasserströme sind zu prüfen und auszuschließen.

Bereits während der Baumaßnahme ist mit einer Bodenverdichtung bzw. Bodenversiegelung zu rechnen. Die Grundwasserneubildung und das Retentionsvermögen in den Änderungsbereichen werden dadurch bereits baubedingt stark minimiert. Beim Einbau von Auffüllungsmaterialien ist auf die Verwendung von unbelastetem Material hinzuwirken, um Gefährdungen des Grundwassers zu vermeiden.

Weitere Auswirkungen entstehen in erster Linie durch die anlagebedingte Bodenversiegelung.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die mit den Planungen einhergehende unumgängliche Bodenversiegelung im Bereich des Änderungsgebietes wird das Rückhalte- und Retentionsvermögen reduziert. Grundsätzlich wird hiermit auch die Möglichkeit zur Grundwasserneubildung verringert.

Der Eintrag von Nitraten und sonstigen Düngemitteln moderner Landwirtschaft in die Böden und die mögliche Verlagerung in Richtung Grundwasser wird durch die Aufgabe der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung reduziert.

Das anfallende Oberflächenwasser aus Dachflächen und versiegelten Flächen muss, soweit eine örtliche Versickerung nicht möglich ist, gefasst und kontrolliert abgeleitet werden. Entsprechende Rückhaltemaßnahmen sind in der Planung schon berücksichtigt. Gefährdungen für Niederlieger sind durch entsprechende Schutzmaßnahmen auszuschließen. Die Abflusswege sollten hierzu im Rahmen der Planungen erfasst werden. Bei Versickerungen von Stellplatzanlagen sind mögliche Gefahren von Betriebsstoffaustritten zu berücksichtigen. Ggf. können daher keine versickerungsfähigen Stellplatzanlagen realisiert werden.

Aus den zu erwartenden Wohnnutzungen selbst fallen Abwässer an. Aus den versiegelten Bereichen sowie der Hanglage besteht grundsätzlich ein Risiko aus urbanen Sturzfluten für die Flächen im Umfeld. Dieses

muss bei den Planungen der Verkehrsanlagen, der privaten Grundstücksflächen und der Entwässerungsanlage entsprechend zur gefährdungsminimierenden Pufferung und Ableitung berücksichtigt werden.

Durch Auffüllungen besteht grundsätzlich eine gewisse Gefahr des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in den Boden und eine Vertragung in das Grundwasser. Durch die gesetzlichen Maßgaben zur ausschließlichen Verwendung von unbelasteten Bodenmaterialien wird dieses Risiko aber bestmöglich minimiert.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den abgestellten Fahrzeugen der Nutzer sowie eingesetzter Betriebsmittel in den Fahrzeugen besteht ein Risiko des Eintrags von wassergefährdenden Stoffen in die Böden. Dieses Risiko ist jedoch unter Beachtung der zu berücksichtigenden gesetzlichen Maßgaben und Richtlinien zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen als gering zu erachten. Auswirkungen aus den sportlichen Nutzungen sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Gefährdungen des Boden – Grundwasser Pfades können aus den Planungen aller Voraussicht nach unter Berücksichtigung der verpflichtenden gesetzlichen Vorgaben weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser können durch die festgesetzten Maßnahmen zu dessen Schutz auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne minimiert werden. Für das Schutzgut Wasser sind voraussichtlich Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.3 Schutzgut Klima/Luft

Beschreibung

Die mittlere Jahresdurchschnittstemperatur beträgt im Sommerhalbjahr 14 °C - 15 °C und im Winterhalbjahr 2 °C - 3 °C. Die mittlere Niederschlagshöhe im Sommerhalbjahr wird mit 350 – 400 mm und im Winterhalbjahr mit 300 – 350 mm angegeben. Die mittlere jährliche Sickerwasserrate liegt bei 300 – 400 mm.

Die bestehenden Ackerflächen tragen grundsätzlich bei entsprechenden Wetterlagen zu einem geringen Grad zur Entstehung von Kaltluft bei. Diese kann aufgrund der Gefällesituation zu einem gewissen Grad in die bestehenden Siedlungsstrukturen von Veitsaurach einfließen. Diese Funktion der Flächen im Änderungsgebiet ist aber als untergeordnet einzustufen. Als Kaltluftentstehungsflächen sind grundsätzlich die östlich überplanten Flächen befindlichen Waldflächen einzustufen. Die dort entstehende Kaltluft kann in südliche Richtung nach Veitsaurach abfließen.

Auswirkungen

Durch die vorliegende Änderung ergibt sich zunächst gegenüber der bereits bestehenden Situation keine wesentliche Veränderung. Grundsätzlich kann es aber im Falle der Errichtung weiterer Nutzungen zu einem Eingriff in die bisher Luftfließrichtungen sowie das Kleinklima kommen.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch den erforderlichen Einsatz von Baufahrzeugen auf der festgesetzten Baufläche ist vorübergehend eine erhöhte Emission von Luftschadstoffen zu erwarten, die insgesamt jedoch als nicht erheblich einzustufen ist.

Die geringe Funktion der Kaltluftneubildung kann bereits durch die baubedingt beginnenden Aufgaben der landwirtschaftlichen Nutzungen nicht mehr im bisherigen Umfang erfüllt werden. Durch Geländemodellierungen können leicht veränderten Abstromrichtungen der bisherigen Luftbahnen entstehen. Diese Veränderungen sind aber als unbedeutend einzustufen.

Baubedingt wird die bestehende Vegetation auf den überplanten Flächen zurückgenommen. Die Bodenstrukturen liegen frei und können hierdurch zu einer gewissen Erhöhung der Bodenlufttemperaturen beitragen.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die Versiegelung der Ackerflächen wird die Verfügbarkeit von Frischluftentstehungsbereichen verringert. Diese Funktion kann jedoch von den umliegenden Bereichen übernommen werden. Durch die Lage im Zusammenhang mit dem weiteren Siedlungsflächen von Veitsaurach ergibt sich aber keine maßgebende Veränderung der Kaltluftströme. Durch die umgebenden Siedlungsflächen und die bisherige Nutzung haben die überplanten Flächen bereits jetzt kaum einen positiven Beitrag geleistet.

Durch die geplanten Anlagen selbst entstehen im Regelfall keine wesentlichen zusätzlichen Beeinflussungen dieses Schutzguts. Beeinflussungen des Schutzgutes Klima entstehen grundsätzlich durch die bei der Herstellung der Baustoffe für die Anlagen erforderlichen Energieaufwendungen. Dies ist aber unvermeidbar, da seitens der Stadt Windsbach hierauf kein Einfluss genommen werden kann.

Kleinklimatisch negativ tragen grundsätzlich die mit der Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen entstehende Bodenversiegelung bei. Im Regelfall führen diese Bodenversiegelungen zu einer gewissen Erhöhung der Temperaturen im Siedlungszusammenhang gegenüber der freien Feldflur bei. Dies kann zu einem gewissen Grad durch Kompensationsmaßnahmen, wie z.B. Gründächern auf Flachdachkonstruktionen, Beschränkung der Versiegelung, Durchlässigkeit der Gebäudestrukturen, Verwendung geringer aufheizender Oberflächenfarben und Strukturen minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die geplante Nutzung als Wohnbauflächen entstehen keine maßgeblich relevanten Luftschadstoffbelastungen, so dass die Auswirkungen auf die Umgebung als gering einzustufen sind. Hierzu tragen insbesondere auch die Maßgaben des Gebäudeenergiegesetzes bei. Die aus dem Betrieb zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsbewegungen durch PKW sind als gering einzustufen, mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die bestehenden Luftschadstoffbelastungen sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen auf das Schutzgut Klima entstehen im Wesentlichen aus der bereits anlagenbedingten Wirkung auf die kleinklimatischen Temperaturverhältnisse. Zusätzliche betriebsbedingte Auswirkungen mit maßgeblicher Wirkung sind nicht zu erwarten.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft können durch Maßnahmen im Rahmen der nachgelagerten Bebauungspläne hinreichend minimiert werden. Für das Schutzgut Klima/Luft sind im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten

5.2.4 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Beschreibung

Das Änderungsgebiet wird im Wesentlichen intensiv landwirtschaftlich bewirtschaftet bzw. als Streuobstwiese genutzt. Das Änderungsgebiet besitzt hier durch eine bestehende Gehölzstruktur eine landschaftsgestalterische Zäsur mit hohem Biotopwert. Das Wäldchen im Westen, sowie die Hecken- und Feldgehölze im Süden und Osten des Änderungsbereichs sind als Biotop im Sinne des § 30 BNatSchG sowie des Art. 23 BayNatSchG kartiert.

Im Umfeld grenzen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie die Siedlungsflächen von Veitsaurach an. Von der Planung sind kein Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung und kein europäisches Vogelschutzgebiet im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes betroffen

Wegen der intensiven Bewirtschaftung stellt das Änderungsgebiet grundsätzlich einen wenig attraktiven Lebensraum für die Tier- und Pflanzenwelt dar. Es ist aber grundsätzlich davon auszugehen, dass der Geltungsbereich als Bestandteil der freien Landschaft auch ein gewisser Teil des Lebensraums der in der Feldflur vorkommenden Wildtiere ist. Für potenziell im Umfeld vorhandene Fledermausarten (Waldflächen im weiteren Umfeld des Planungsgebietes) stellt der überplante Bereich hauptsächlich eine Transferfläche und ggf. Jagdrevier dar.

Entsprechend der durchgeführten Untersuchungen einer Fachkraft zum Artenschutz wurden im Rahmen der örtlichen Begehungen im Änderungsgebiet die Betroffenheit von Staren, eines Grünspechts. Von Goldammern sowie Neuntöttern festgestellt. Andere relevanten Tier- und Pflanzenarten wurden nicht vorgefunden.

Im Umfeld der Siedlungsflächen ist mit den Vorkommen der üblichen „Allerweltsarten“ der Siedlungsstrukturen zu rechnen.

Auswirkungen:

Generell wirken sich die Inanspruchnahme von freier Landschaft und die Bodenversiegelung auf die Lebensraumverfügbarkeit für Flora und Fauna aus. Es kommt zu einer Verkleinerung des Lebensraumes. Brut- und Jagdhabitate gehen verloren.

Baubedingte Auswirkungen:

Durch die vorgesehene Bautätigkeit ist eine auf die Bauzeit begrenzte Störung bzw. Beunruhigung vorkommender Wildtiere der freien Feldflur möglich. Da diese jedoch über ausreichende Ausweichmöglichkeiten verfügen, wird diese Auswirkung nicht als erheblich eingestuft.

Für die im Änderungsgebiet angetroffenen Stare, dem Grünspecht und Neuntöter kommt es bereits baubedingt zu Eingriffen in die dortigen Habitatsstrukturen. Gemäß den Vorgaben des Artenschutzgutachters sind zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen Maßnahmen vorzunehmen. Diese sind als vorgezogene Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (CEF-Maßnahmen) im Vorfeld der Baumaßnahmen verpflichtend umzusetzen.

Zum Schutz auf den Flächen vorkommender Arten ist entsprechend der Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes ein Baubeginn (Oberbodenabtrag) etc. im Brutzeitraum der europäischen Vogelarten auszuschließen. Als Ausnahme ist ein Baubeginn möglich, wenn im Rahmen von zusätzlich durchgeführten örtlichen Begehungen mit einer entsprechend fachkundigen Person festgestellt wird, dass keine entsprechenden Vorkommen vorhanden sind. Alternativ sind ggf. Vergrämnungsmaßnahmen durchzuführen, falls die Baumaßnahmen länger unterbrochen werden.

Zum Schutz im städtebaulichen Umfeld vorkommender Arten sind Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erforderlich, welche die Auswirkungen auf die Fauna minimieren sollen.

Die Standortveränderungen hin zu bebauten Siedlungsstrukturen führen einem indirekten Funktionsverlust mit einer Veränderung der Artenvielfalt hin zu „Allerweltsarten“ des Siedlungszusammenhangs.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich ist das Änderungsgebiet für die meisten im Umfeld lebenden Arten als ein Jagd- und Nahrungsgebiet zu betrachten. Durch die teilweise Einzäunung der einzelnen Baugrundstücke wird dieser Bereich der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass er für größere Wildtiere (insbes. Rehwild) nicht mehr zugänglich ist. Es ist daher mit Ausweichreaktionen, wie z.B. veränderten Wildwechseln, zu rechnen.

Durch die geplante Bebauung werden diese Flächen den Tieren entzogen. Das Artenspektrum der Fauna verändert sich weiter hin zu Arten des Siedlungszusammenhangs.

Die bestehenden Hecken entlang der Gebietsgrenzen im Osten und Norden sind zum Erhalt festgesetzt und sichern die Habitate für Heckenbrüter und stärken die Biotopvernetzung im Umfeld. Die erforderlichen Vermeidungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne aus den artenschutzrechtlichen Untersuchungen wirken allgemein positiv auf die Gesamtstruktur der Fauna.

Anlagenbedingte Auswirkungen auf potenziell vorhandene Fledermäuse im Gesamtumfeld können weitestgehend ausgeschlossen werden. Die sich durch die Bebauung im Planungsgebiet ggf. ergebenden potenzielle Einschränkungen des Jagdgebiets sind als vernachlässigbar im landschaftlichen Umfeld zu erachten.

Es werden durch die geplanten Maßnahmen keine potenziellen Quartiere für Fledermausarten zerstört oder beeinträchtigt.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die Bebauung und Einzäunung der Flächen werden diese Bereiche der freien Landschaft weitgehend entzogen, so dass sie Wildtieren nicht mehr zugänglich sind. Es ist daher mit Ausweichreaktionen zu rechnen. Diese finden aber im Umfeld des Planungsgebietes ausreichende alternative Flächen. Die Artenvielfalt im Änderungsgebiet wird sich hin zu den Arten des Siedlungszusammenhangs verändern.

Licht- und Lärmemissionen aus den neuen Nutzungen verändern die bestehenden Tierlebensräume durch die hiervon ausgehenden Störeffekte. U. U. kommt es durch die Nutzungen zu einer Vergrämung einzelner Arten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Tiere/Pflanzen sind unter Beachtung der Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne im Ergebnis Umweltauswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.5 Schutzgut Mensch

Beschreibung

Die Änderungsbereiche schließen nördlich an die Siedlungsflächen von Veitsaurach, einem Ortsteil von Windsbach an. Die Flächen im Änderungsgebiet werden derzeit überwiegend als Ackerland genutzt. Sie besitzen keine wesentliche Erholungsfunktion für die Bevölkerung der umliegenden Ortsteile. Die freie Flur westlich des Planungsgebietes besitzt grundsätzlich eine gewisse Naherholungsfunktion für den Menschen.

Die Gemeindeverbindungsstraße von Veitsaurach nach Lanzendorf ist Teil des überörtlichen „Kloster, Kirchen und Kartoffelradwegs“, wird aber von der vorliegenden Planung nicht tangiert.

Durch die Planungen entstehen die typischerweise mit Wohnnutzungen einhergehende Emissionen aus haustechnischen Anlagen sowie Verkehrsbewegungen aus den bestehenden Nutzungen. Zudem entstehen zu einem gewissen Grad Lärmbelastungen für das Planungsgebiet sowie das Umfeld.

Die westlich und nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen verursachen u.U. Staub- und Geruchsimmissionen. Aus dem Fahrverkehr entsprechender Fahrzeuge können zudem auch Lärmimmissionen auftreten. Weitere Immissionen können grundsätzlich aus den Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Straßen entstehen.

Durch Veränderungen des natürlichen Abflusses von Oberflächenwasser können Gefahren für Niederlieger entstehen.

Auswirkungen

Grundsätzlich sind mit den Planungen zu einem gewissen Grad zusätzliche Belastungen des Umfeldes aus Lärmemissionen zu erwarten. Diese Zusatzbelastungen werden aber als gering eingestuft.

Auswirkungen auf die Erholungsmöglichkeiten werden nicht erwartet. Bestehende Wegebeziehungen sichern auch zukünftig den Zugang zur umliegenden Feldflur.

Gefahren für Niederlieger durch Starkregenereignisse aufgrund Veränderungen der natürlichen Geländetopografie können durch entsprechende Rückhalte- und Drosselmaßnahmen hinreichend sicher minimiert werden, so dass hieraus nur geringe Auswirkungen zu erwarten sind.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der späteren notwendigen Bauzeiten ist eine vorübergehende Lärmbelastung durch Baufahrzeuge und durch Lieferverkehr im Umfeld des Geltungsbereichs zu erwarten. Die Baustellenzufahrt erfolgt über die GV-Straße im Osten. Die durch Baumaßnahmen eventuell zu erwartenden Lärmbelastungen für umliegende Wohnnutzungen sind lediglich temporär wirksam und bei Einhaltung der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm - Geräuschimmissionen (AVV-Baulärm) insgesamt als unerheblich einzuschätzen. Potenziell können auch Staubimmissionen entstehen. Diese können durch Maßnahmen wie Berieselung, Vorhänge, etc. minimiert werden.

Anlagenbedingte Auswirkungen

Durch die genannten landwirtschaftlichen Nutzungen im Umfeld kann es in den Änderungsbereichen zu Beeinträchtigungen durch Geruch und Staub kommen. Diese sind im ortsüblichen Maß zu dulden. Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind hieraus nach allgemeinem Verständnis nicht zu erwarten.

Aus den Änderungsbereichen selbst können Immissionen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Hierbei sind im Wesentlichen Lärmimmissionen aus Verkehrslärm relevant. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch im Sinne des Lärmschutzes müssen, soweit notwendig durch die Schallschutzmaßnahmen hinreichend minimiert werden, so dass hieraus keine wesentlichen Auswirkungen für das städtebauliche Umfeld entstehen. Die Ansprüche an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse stellen ein hohes Gut dar, welchem bei den Planungen ein hohes Gewicht beizumessen ist. Aus den Verkehrsbewegungen auf den bestehenden Straßen und den Parkflächen im Gebiet können ggf. Lärmbelastungen für die geplanten Nutzungen und ggf. zu schützenden Bereiche entstehen. Aufgrund der geringen Größe wird hier aber nicht mit erheblichen Belastungen gerechnet, welche gesonderte Maßnahmen erforderlich machen.

Für die Naherholungsfunktion kann durch die weitere Anbindung der Feldflur ein positiver Beitrag geleistet werden. Hierzu tragen auch die Maßgaben zur Durch- und Eingrünung bei.

Gefahren aus wild abfließenden Niederschlagswasser für das Umfeld können durch entsprechende Rückhaltemaßnahmen im Planungsgebiet hinreichend sicher minimiert werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Aus den zulässigen Nutzungen entstehen die typischen Lärmemissionsbelastungen aus Fahrverkehr sowie Anlagenbetrieb. Diese sind entsprechend der gesetzlichen Maßgaben zu begrenzen. Die Auswirkungen entsprechen den unter anlagenbedingten Auswirkungen bereits beschriebenen Auswirkungen.

Ergebnis

Für das Schutzgut Mensch in Bezug auf Erholungsfunktion und Immissionen sind nach derzeitigem Kenntnisstand und unter Beachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.2.6 Schutzgut Landschaft /Fläche

Beschreibung

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit Mittelfränkisches Becken zugeordnet. Der Änderungsbereich ist nördlich von Veitsaurach und schließt direkt an die bestehenden Siedlungsflächen an. Im Umfeld schließen vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Die Hangneigung der Planungsfläche ist nach Südosten ausgerichtet und beträgt 10 - 15 Grad. Auf einer Länge von etwa 250 m besteht ein Gefälle von 15,5 m von Nordwesten nach Südosten.

Die Planungsflächen sind der Naturraum-Haupteinheit des Mittelfränkischen Beckens im Fränkischen Keuper-Liasland zugeordnet. Die potenziell natürliche Vegetation ist gem. Fachinformationssystem Natur des

Landes Bayern der Ordnung F2a „Zittergrasseggen-Stieleichen-Hainbuchenwald“. Auf Grund der bisherigen intensiven landwirtschaftlichen Nutzung auf der Fläche des Planungsgebiets, welche bei Verzicht auf die Planung andauern würden, ist nur mit einer geringen entsprechenden Funktionserfüllung zu rechnen.

Die Vegetation im Planungsgebiet ist durch die landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt. Die weiteren Bereiche sind durch die bereits vorhandenen Siedlungsgebiete sowie weitere landwirtschaftliche Flächen geprägt.

Im weiteren Umfeld ist der Wechsel von Tälern und bewaldeten Hügelketten prägend für das Landschaftsbild. Die vorhandenen Siedlungen erstrecken sich entlang der Gewässer und reichen von dort bis auf die nahegelegenen Hügelketten.

Auswirkungen

Generell hat die Inanspruchnahme freier Flächen Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Im vorliegenden Fall wird es durch die geplante neue Nutzung zu einer Überformung der bestehenden prägenden Strukturen in den Änderungsbereichen selbst kommen. Der Eingriff ist jedoch im Zusammenhang mit den vorhandenen Siedlungsstrukturen als abgewogen und verträglich zu erachten. Durch die kompakte zusammenhängende Gesamtstruktur werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert.

Die grundsätzlichen Auswirkungen aus der Planung sind in Abwägung aller Belange als angemessen zu erachten, da anderweitige geeignete Entwicklungsflächen in Veitsaurach nicht verfügbar sind. Für das großräumige Umfeld sind in der Gesamtbetrachtung moderate Auswirkungen durch die Planungen zu erwarten. Durch die Auswahl eines in Abwägung aller Belange als wenig empfindlichen Flächenbereichs für das Landschaftsbild wurde im Vorfeld bereits auf eine Minimierung der Auswirkung auf das Landschaftsbild hingewirkt.

Auswirkungen auf die Eingriffe in die Fläche entstehen bereits durch die Ausweisung der neuen Siedlungsstrukturen. Der hiermit verbundene Verlust an unversiegelter Fläche ist aufgrund des grundsätzlichen Entwicklungszieles unvermeidbar, soweit nicht auf die Maßnahme verzichtet wird. Im Vorfeld der Planungen wurden Standortalternativen untersucht und abgewogen. Die Flächenverfügbarkeit wird durch die Planungen weiter zur Siedlungsnutzung hin verschoben.

Auswirkungen auf die Schutzbelange des Landschaftsschutzgebiets sind aller Voraussicht nach nicht zu erwarten. Durch Festsetzungen bzgl. der zulässigen Nutzungen der dortigen Flächenbereiche können aber negative Auswirkungen weiter minimiert werden.

Baubedingte Auswirkungen:

Während der Bau- und Erschließungsphase kommt es temporär zur Errichtung von Baumateriallagern, Einrichtung von landschaftsuntypischen Baumaschinen (Kränen) und Ablagerungen von Erdaushubmaterial in Haufwerken. Aufgrund des geringen Umfangs der Maßnahmen sind die Auswirkungen als unerheblich einzustufen. Optische Auswirkungen aus den Haufwerken können durch Ansaatmaßnahmen hinreichend bei längerfristiger Ablagerung minimiert werden.

Durch die Baumaßnahmen kommt es zur Versiegelung von bisher unversiegelten Flächen und zu einer Vergrößerung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich hinein. Die Verfügbarkeit von Flächen wird von der Nutzung für landwirtschaftliche Zwecke zu Gunsten von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen verschoben. Es ergibt sich ein flächenbezogener Ausgleichsbedarf.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Durch die geplanten Nutzungen kommt es zu einer in der Gesamtbetrachtung vertretbaren Veränderung des Landschaftsbildes. Die neuen Gebietsstrukturen werden zu neuen landschaftsprägenden Bestandteilen. Dies ist jedoch aufgrund des geplanten Entwicklungszieles unvermeidbar. Es sollte auf eine bestmöglich verträgliche Einbindung und Gestaltung der baulichen Anlagen hingewirkt werden.

Durch die geplanten Nutzungen ist mit einer gewissen Veränderung des natürlichen Geländeverlaufs im Planungsgebiet zu rechnen. Hierdurch sowie der Errichtung der baulichen Anlagen selbst, ist mit einer gewissen Veränderung des Landschaftsbildes zu rechnen.

Auswirkungen auf die Flächeninanspruchnahme können durch die Begrenzung der Siedlungsfläche, der zulässigen Bodenversiegelung und einer kompakten Anordnung der baulichen Anlagen sowie einer Begrenzung der Höhenentwicklung minimiert werden.

Alternative Entwicklungsstandorte wurden im Vorfeld geprüft und abgewogen.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Durch die individuelle Detailgestaltung der baulichen Anlagen sowie der Freianlagen entstehen neue landschaftsprägende Bestandteile. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild können durch entsprechende Gestaltungsmaßnahmen, den Begrenzung der Höhenentwicklung sowie eine angepasste Eingrünung jedoch hinreichend minimiert werden.

Ergebnis

Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild/Fläche werden mit geringer Erheblichkeit eingestuft. Durch festgesetzte Minimierungsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne können die Auswirkungen hinreichend minimiert werden.

5.2.7 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beschreibung

Der Bayernatlas zeigt für das Änderungsgebiet zum aktuellen Zeitpunkt keine bekannten Bau- und Bodendenkmäler. Das nächste Bodendenkmal, eine Siedlung vor- und frühgeschichtlicher Zeitstellung, ist ca. 100 m nordwestlich kartiert. Das nächste Baudenkmal, eine Scheune von ca. 1700 liegt ca. 100 m südlich des Änderungsgebiets. Auswirkungen auf das Baudenkmal sind nicht zu erwarten.

Auswirkungen

Grundsätzlich wird auf die einschlägigen denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen verwiesen, insbesondere auf die Erlaubnispflicht gem. Art. 7 BayDSchG sowie die Meldepflicht bei Entdeckung von Bodendenkmälern (Art. 8 Abs. 1 u. 2 BayDSchG).

Baubedingte Auswirkungen:

Grundsätzlich besteht durch die Baumaßnahmen ein gewisses Risiko für ggf. im Boden vorhandene, bisher nicht bekannte, Bodendenkmäler. Dieses Risiko wird durch jedoch durch die bestehenden denkmalschutzrechtlichen Bestimmungen und sich daraus ergebenden Verfahrensvorgaben minimiert. Auswirkungen auf die Baudenkmäler sind nicht zu erwarten. Optische Beeinträchtigungen des räumlichen Gesamtbildes durch Baukräne etc. sind temporärer Natur.

Anlagenbedingte Auswirkungen:

Anlagenbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Betriebsbedingte Auswirkungen:

Betriebsbedingt sind nach aktuellem Kenntnisstand keine Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Ergebnis

Für das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nach derzeitigem Kenntnisstand Auswirkungen geringer Erheblichkeit zu erwarten.

5.3 Wechselwirkungen

Zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft, Fläche sowie Sach- und Kulturgüter bestehen bei der vorliegenden Planung enge Wechselwirkungen. Diese wurden bereits bei der Beschreibung dieser Schutzgüter und der möglichen Auswirkungen der Planung dargestellt.

Insbesondere zeigen sich diese bei den Auswirkungen auf das Schutzgut Boden sowie das Schutzgut Wasser. So hängt beispielsweise die Empfindlichkeit des Grundwassers nicht nur vom Grundwasserflurabstand, sondern auch von der Filter- und Pufferwirkung des Bodens, des Bewuchs bzw. der Nutzung der Fläche sowie dem Ausgangsgestein ab. Auf Ebene des Flächennutzungsplans ergeben sich noch keine unmittelbaren Auswirkungen, jedoch werden aber Eingriffe mit Auswirkungen auf die Schutzgüter vorbereitet. Durch die Umsetzung der geplanten Nutzungen statt der bisherigen Nutzung ist mit einer Einschränkung der Funktionsfähigkeit der Schutzgüter Boden, Wasser und Arten und Lebensräume zu rechnen, welche aber durch die Festsetzungen im Rahmen der nachfolgenden Bebauungspläne sowie die geplanten Vermeidungs-, CEF- und Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen bzw. vermeiden werden können. Sachgüter sind von dem Vorhaben nicht betroffen, das lokale Klima und der Mensch sind, wenn dann, nur in einem unerheblichen Maße betroffen. Kulturgüter sind voraussichtlich nicht betroffen. Die Auswirkungen auf die Fläche und die damit einhergehende Erweiterung der Siedlungsstrukturen in den Außenbereich sind aufgrund des beabsichtigten Entwicklungszieles und der fehlenden alternativen Entwicklungsflächen unvermeidbar.

Insgesamt sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb und außerhalb der Planungsfläche zu erwarten. Es ergibt sich kein zusätzlicher Kompensationsbedarf aus möglichen Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern zu erwarten ist.

5.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die Entwicklungsprognose des Planungsgebiets bei Nichtdurchführung ergibt eine fortwährende landwirtschaftliche Nutzung bzw. Freiflächennutzung im Siedlungszusammenhang. Aufgrund der vorliegenden Nutzung sind keine positiven Entwicklungen in Bezug auf Flora und Fauna zu erwarten. Es ist aber auch nicht mit einer Stärkung der dortigen Strukturen zu rechnen.

5.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Aus den vorliegenden Planungen ergeben sich zunächst keine unmittelbaren Herausforderungen an Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der Auswirkungen. Zur Erhaltung einer hohen Lebensqualität für den Mensch (Ortsbild, Schutz vor störenden oder schädlichen Immissionen), einer möglichst hohen Biodiversität mit vielen Pflanzen und Tierarten, eines möglichst hohen Durchgrünungsanteils mit seinen wichtigen Funktionen für das Lokalklima, Erhaltung der Grundwasserneubildung, Erhaltung bzw. Schutz von Grund und Boden und der Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen, die bei der Behandlung der einzelnen Schutzgüter aufgezeigt wurden, sind aber grundsätzlich für den Fall weiterer Nutzungen bzw. bei Umnutzungen folgende Maßnahmen als Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen geeignet:

Schutzgut Boden

Eine Vermeidung und Verringerung der Auswirkungen können durch die Begrenzung der Versiegelung erfolgen. Dies erfolgt in den nachfolgenden Bebauungsplänen durch die Festlegung der Grundflächenzahl. Die Versiegelung von Stellplätzen und Zufahrten kann durch die Festsetzung der Ausführung mit versickerungsoffenen Belägen von Stellplätzen für PKW, wie z. B. Rasenfugenpflaster begrenzt werden. Durch die verpflichtende Durchführung von Grünordnungsmaßnahmen auf den privaten Grünflächen sowie die Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen kann der Anteil der versiegelten Flächen am Gesamtgebiet reduziert werden. Insgesamt sollte auf eine Minimierung der zur Versiegelung vorgesehenen Flächen geachtet werden. Wo möglich und zulässig, sollten in den Freiflächen versickerungsfähige Oberflächen angelegt werden.

Schutzgut Wasserhaushalt

Insbesondere während der Bauzeit sind geeignete Maßnahmen zur Vorsorge vor dem Eintrag wassergefährdender Stoffe in das Grundwasser zu ergreifen. Oberflächenwasser sollte grundsätzlich getrennt von Schmutzwasser gesammelt werden und wenn möglich als Brauchwasser vor Ort genutzt oder örtlich versickert werden. Gefahren aus Starkregenereignisse sind die Dimensionierung und Ausführung der Maßnahmen einzubeziehen. Durch die Reduzierung der Versiegelung kann der Anfall von Oberflächenwasser reduziert werden. Bei Flachdächern können Begrünungen zu einer Pufferung von anfallenden Oberflächenwasser führen.

Schutzgüter Klima/Luft

Die kleinklimatischen Auswirkungen können durch grünordnerische Maßnahmen und Freihaltung von Flächen von einer Bebauung gemindert. Gründächer können durch ihre Pufferwirkung und Verdunstung positive Auswirkungen auf die kleinklimatischen Verhältnisse haben. Gleiches gilt für offene Rückhalteflächen und Mulden für Oberflächenwasser. Auswirkungen auf das Schutzgut Luft werden durch die geltenden gesetzlichen Maßgaben und Regelungen hinreichend minimiert.

Schutzgüter Pflanzen/Tiere

Beeinträchtigungen für Flora und Fauna wurden mit der Auswahl von Flächen mit einer geringen Bedeutung für dieses Schutzgut bereits im Vorfeld weitestgehend vermieden. Maßnahmen auf Ebene der nachfolgenden qualifizierten Grünordnungspläne zu den Bebauungsplänen stellen ein Mindestmaß an eine Eingrünung des Gebietes sicher. Der Eingriff in Natur und Landschaft ist entsprechend der Eingriffs-/Ausgleichsregelung durch auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne festzusetzende Ausgleichsflächen zu kompensieren.

Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen oder Schädigungen von geschützten Tierarten sind als Vermeidungsmaßnahmen ein Baubeginn und Gehölzentfernungen außerhalb der Vogelbrutzeit (verpflichtende Vermeidungsmaßnahme) und im Falle der Verzögerung des Baubeginns bzw. Unterbrechung bis in die nächste Brutperiode, die Unterbindung neuen Bewuchses auf dem Baufeld durch regelmäßige Bodenbearbeitung oder alternativ geeignete Vergrämuungsmaßnahmen festzusetzen. Nachtbaustellen sind zu vermeiden. Hierdurch werden die Eingriffe in die Habitate geschützter Tierarten minimiert.

Eingriffe in Habitate besonders geschützter Tierarten sind, soweit diese nicht vermeidbar sind, durch entsprechende vorgezogene Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) vor Baubeginn auszuschließen.

Es empfiehlt sich Nachtbaustellen zu vermeiden. Zur Vermeidung des Anlockens von Nachtfaltern oder anderer Fluginsekten wird die Ausführung von Straßenbeleuchtung und Gebäudelampen als LED-Leuchten empfohlen. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Die Leuchten sollten möglichst als geschlossene Leuchtkörper mit einer Lichtfarbe von max. 3000 Kelvin ausgebildet werden, um das Eindringen von Insekten zu verhindern. Wo möglich sollte eine Lichtfarbe von max. 1.800 Kelvin („Amberlicht“) eingesetzt werden. Unnötige Beleuchtungen sollten im Nachtzeitraum ausgeschaltet oder im Minimum bewegungsgesteuert mit der minimal notwendigen Lichtstärke ausgeführt werden. Für die Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung empfohlen, sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen. Für die privaten Grünflächen werden eine naturnahe Gestaltung und Bepflanzung sowie ein Verzicht auf Nadelgehölze empfohlen.

Stein- und Kiesgärten sind auszuschließen und nur standortheimische Pflanzen zu verwenden. Statt reiner Rasenflächen sollte zumindest ein Teil der Vegetationsflächen als Wiesenflächen mit Blühanteil hergerichtet werden.

Schutzgut Mensch

Die Eingrünung des Gebietes minimiert die Auswirkungen auf die, wenn auch sehr geringe, grundsätzlich vorhandene Naherholungsfunktion des städtebaulichen Umfeldes. Die Freiflächen der neuen Siedlungsflächen schaffen neue Erholungsfunktionen für die dortigen Bewohner.

Durch die gesetzlichen Maßgaben zum Lärmschutz und die darauf basierenden Festsetzungen zum Immissionsschutz werden Maßnahmen zur Sicherstellung eines geeigneten Lebens- und Arbeitsumfeldes getroffen.

Schutzgut Landschaft / Fläche

Zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ist eine wirksame Ein- und Durchgrünung mit standortheimischen Gehölzen der privaten Grünflächen sowie der Ausgleichsfläche vorzunehmen. Hierzu dient der Schutz der bestehenden Biotope im unmittelbaren Umfeld.

Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen erfolgt naturnah. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen nach den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen. Die getroffenen Begrenzungen der Höhen- und Längenentwicklung der baulichen Anlagen tragen zu einer Minimierung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft bei.

Die Flächeninanspruchnahme kann durch die Begrenzung der Baufelder und der überbaubaren Flächen sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf ein verträgliches reduziert werden. Die Gestaltung und Bepflanzung der Freiflächen sind entsprechend den Festsetzungen zur Grünordnung vorzunehmen. Sie sind fachgerecht durchzuführen und in dieser Weise zu erhalten, zu pflegen, zu unterhalten sowie bei Abgang von Pflanzen entsprechend den Bestimmungen entsprechende Arten nachzupflanzen.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Hinweise auf Baudenkmäler liegen für das Änderungsgebiet nicht vor. Auswirkungen auf ggf. vorhandene Bodendenkmäler können durch die Maßgaben des bay. Denkmalschutzgesetzes hinreichend sicher ausgeschlossen werden.

5.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Im Rahmen der Planungen wurden alternative Entwicklungsflächen im Stadtgebiet überprüft und dabei festgestellt, dass aktuell keine besser geeigneten alternativen Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen. Auf diese Untersuchung wird an dieser Stelle verwiesen. Das Umfeld des Planungsgebietes ist bereits durch entsprechende und ähnliche Nutzungen vorgeprägt. Die vorliegende Planung stellt daher in Abwägung aller Belange die am besten geeignete Flächenentwicklung mit den geringstmöglichen Umweltauswirkungen für die geplante Nutzung dar. Keine Umweltauswirkungen würden sich nur bei vollständigem Verzicht auf die Planungen ergeben. Dies ist in Abwägung aller Belange jedoch nicht als angemessen zu erachten.

5.7 Zusätzliche Angaben

Der Umweltbericht wurde anhand der zur Verfügung stehenden Umweltdaten (z. B. geologische Karte, Biotopkartierung, Umweltatlas Bayern, Flächennutzungsplan, saP-Unterlagen zu den konkreten Bebauungsplänen etc.) sowie mittels eigener Bestandsaufnahmen zwischen Februar und Herbst 2025 erstellt. Die Analyse und Bewertung der Schutzgüter erfolgte verbal argumentativ und bezieht sich auf einschlägige gesetzliche und planerische Ziele.

5.8 Maßnahmen zur Überwachung

Zur Überwachung der Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, sind geeignete Festlegungen zu treffen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Dies erfolgt aber nur sinnvoll auf Ebene der konkreten Bebauungspläne und nicht auf Ebene der vorbereitenden

Bauleitplanung – dem Flächennutzungsplan. Die Umsetzung der auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne bestimmten Grünordnungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen sind regelmäßig auf die Wirksamkeit zu überprüfen und ggf. nachzuführen. Die Wirksamkeit der Ausgleichsmaßnahmen ist dauerhaft aufrecht zu erhalten solange der Eingriff wirkt.

5.9 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Windsbach soll am Nordrand von Veitsaurach geändert werden. Bisher als Acker- und Grünland mit Obstbäumen sowie dargestellte Bereiche von Veitsaurach sollen mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans zukünftig als Wohnbauflächen sowie als gemischte Bauflächen dargestellt werden.

Für die Änderungsbereiche wurde eine Bestandsaufnahme und Bewertung der vorhandenen Umweltmerkmale durchgeführt. Im Rahmen der Konfliktanalyse (Kap. 15.2) wurden die zu erwartenden Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt, Klima/Luft, Pflanzen und Tiere, Mensch (Erholung), Mensch (Lärmimmissionen), Landschaft sowie Sach- und Kulturgüter abgewogen.

Es sind artenschutzrechtlichen Belange betroffen, welche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen auf Ebene der nachfolgenden Bebauungspläne erforderlich machen. Weitere wesentliche oder erhebliche Konflikte wurden zum Zeitpunkt der Aufstellung des Umweltberichts nicht festgestellt. Durch die Darstellung von allgemeinen Wohnbaugebieten wird die Flächenverfügbarkeit verringert, der Anteil der versiegelten Fläche vergrößert sich. Für die Flächeninanspruchnahme werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Auswirkungen auf den Wasserhaushalt können durch die Begrenzung der Versiegelungen minimiert werden. Wesentliche Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt sind unter Berücksichtigung der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sowie der Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung nach bisherigem Kenntnisstand nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Landschaftsbild wurden intensiv untersucht, Minimierungsvorschläge erarbeitet und als verbindliche Festsetzungen auf Ebene der Bebauungspläne aufgenommen, so dass die sich ergebenden Eingriffe in das Landschaftsbild noch als verträglich zu erachten sind.

Standortalternativen wurden untersucht und abgewogen und im Ergebnis festgestellt, dass keine alternativen besser geeigneten Flächen vorhanden sind. Die Flächeninanspruchnahme an sich wurde ausführlich untersucht und die Auswirkungen bestmöglich minimiert. Festgesetzte öffentliche Grünflächen sowie Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen minimieren die Flächeninanspruchnahme sowie die Auswirkungen auf das Landschaftsbild. Potenziell bestehen für Niederlieger Gefahren aus wild abfließendem Niederschlagswasser. Die Planungen führen u.U. zu einer Veränderung bestehender Ableitungswege bzw. intensivieren durch die Versiegelung mögliche Wassermengen. Dies ist durch Schutzmaßnahmen entsprechend auszuschießen.

Insgesamt ergeben sich aus den Planungen aber keine erheblichen oder unbeherrschbaren Umweltauswirkungen.

Die nachstehende Abbildung gibt eine Übersicht zu den aktuell erzielten Ergebnissen im Hinblick auf die Betroffenheit der einzelnen Schutzgüter:

Schutzgut	Erheblichkeit
Boden	mittlere Erheblichkeit
Wasserhaushalt	geringe Erheblichkeit
Klima / Luft	geringe Erheblichkeit
Tiere und Pflanzen	geringe Erheblichkeit
Mensch (Erholung)	geringe Erheblichkeit
Mensch (Lärmimmissionen)	geringe Erheblichkeit
Landschaft / Fläche	geringe Erheblichkeit
Kultur- und Sachgüter	geringe Erheblichkeit

6. Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung

Für das Änderungsgebiet und das weitere Umfeld wurde im ersten Halbjahr 2025 durch das Büro Bachmann Artenschutz GmbH aus Ansbach die Auswirkungen der Planungsmaßnahmen auf geschützte bzw. gefährdete Tierarten untersucht. Die erstellte spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, Stand Fassung 01/2026, liegt als Anlage zur Begründung des Bebauungsplans bei.

Im Rahmen der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wurden die Betroffenheit von Staren, einem Grünspecht, von mehreren Goldammern sowie eines Neuntöters festgestellt. Auf Ebene des nachfolgenden Bebauungsplans ist deshalb zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände eine CEF-Maßnahme verbindlich vor Umsetzung der Planungen wirksam umzusetzen. Seitens des Gutachters wurden als Maßnahmen bestimmt:

Für die beeinträchtigte Fortpflanzungs- und Ruhestätte der Feldlerche ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) für die Stare und den Grünspecht durchzuführen.

CEF01: Es sind drei Vogelkästen pro beseitigte Höhle im Umfeld aufzuhängen. Empfohlen werden Kästen aus Holzbeton, die freihängend zur Abwehr von Katzen und Mardern aufzuhängen sind. Die Fluglochweite sollte 28 mm, 32 mm und ca. 50 mm betragen. Die Kästen sind für mindestens 20 Jahre fachkundig zu betreuen. Die Ergebnisse der Kastenkontrolle sind jährlich der unteren Naturschutzbehörde zu melden. Eine ökologische Baubegleitung wird dringend empfohlen.

Für die beeinträchtigten Fortpflanzungs- und Ruhestätte des Neuntöters ist eine zeitlich vorgezogene Kompensationsmaßnahme (CEF-Maßnahme) auf der externen Ausgleichsfläche Fl. Nr. 597, Gemarkung Bertholdsdorf durchzuführen:

CEF02: Durch die Bebauung des Grünlandes wird die verbleibende Fläche für das Neuntöterrevier zu klein. Für den dauerhaften Verlust der Lebensstätte ist dann an geeigneter Stelle ein Ersatzlebensraum zu schaffen. Dafür stehen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung bspw.: Entwicklung von einem gestuften Waldrand mit Dornsträuchern wie Heckenrosen und Weißdorn (nicht nordexponiert) oder die Entwicklung von Feldrainen mit Pflanzung von verstreuten Einzelbüschen und Kleinheckenpflanzen entlang eines wenig genutzten landwirtschaftlichen Weges oder die Neuschaffung von Feldgehölzen mit Saum bei angrenzendem extensiv bewirtschaftetem Grünland. Eine ökologische Baubegleitung wird dringend empfohlen.

Zur Vermeidung von Gefährdungen für Tier- und Pflanzenarten sind weiterhin folgende seitens des Gutachters verbindlich geforderten Maßnahmen festgesetzt worden:

M01: Innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1. März bis 30. September) dürfen keine Gehölzentfernungen stattfinden. So werden zudem Fledermäuse geschützt, die Bäume als Sommerquartiere nutzen.

M02: Die während der Bauphase beanspruchte Fläche ist auf das Minimum zu reduzieren. Material, Baufahrzeuge o.ä. sind auf der Projektfläche bzw. auf befestigter Fläche zu halten, die feuchte Wiese östlich der Straße darf nicht befahren werden.

M03: Wo nicht zwangsläufig Gehölze zur Umsetzung des Bauvorhabens entfernt werden müssen, muss die momentane Vegetation erhalten bleiben. Die Hecken am Hangkopf und entlang der Straße im Norden des Planungsgebiets dürfen nicht in ihrer Funktion als Bruthabitat für die Goldammer beeinträchtigt werden. Deswegen ist zu diesen Hecken ein 3 m breiter Pufferstreifen einzuhalten, dies ist auch zum Erhalt von Einzelgehölzen notwendig. In diesem Pufferbereich muss dauerhaft ein Altgrasstreifen entwickelt werden. Hierfür muss dieser Bereich einmal jährlich, allerdings frühestens ab 15. Juli, gemäht werden. Das Mahdgut ist abzutransportieren. Diese Pufferbereiche dürfen weder befahren noch zur Lagerung von Materialien genutzt werden. Zum Schutz dieser Pufferstreifen ist während der Bauarbeiten eine nicht verrückbare Abgrenzung (z.B. in Form eines Bauzauns) zu errichten.

M04: Die Obstbäume mit Baumhöhlen sind als Lebensraum für Höhlenbrüter und Fledermäuse zu erhalten. Sind Fällungen unvermeidlich, muss CEF01 beachtet werden. Für jeden entfallenden Obstbaum

sind drei neue Obstbäume (Hochstamm, StU. min. 10-12 cm, 2-3 xv, standortgerechte heimische Sorten) zu pflanzen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

M05: Eine direkte Beleuchtung von Heckenstrukturen und dem Kronenbereich von Obstbäumen ist zum Nistplatzhalt und Schutz als Nahrungshabitat für Vögel und Fledermäuse nicht zulässig.

M06: Werden bei den geplanten Gebäuden große Glasfronten oder über-Eck-Fenster eingebaut, ist die Fallenwirkung der Glasflächen mittels Mattierung, Musterung, Außenjalousien oder anflughemmender Bepflanzung in geeigneter Höhe zu verringern. Als Hilfestellung sind die fachlichen Erkenntnisse zur Wirksamkeit dieser Vermeidungsmaßnahmen zu berücksichtigen (Bericht zum Vogelschutz 53/54, 2017).

Zusätzlich hat der Gutachter folgende Maßnahmen als Empfehlung formuliert, diese werden ebenfalls als Festsetzung in den nachfolgenden Bebauungsplan aufgenommen:

E01: Offene Baugruben sollten über Nacht mit Zäunen oder Abdeckungen für Kleintiere gesichert werden. Alternativ kann eine Ausstiegshilfe bereitgestellt werden. Zudem sind Strukturen wie Lichtschächte, bodenebene Kellereingänge, offene Fallrohre und Ähnliches abzudichten/zu verschließen. Hierfür können feinmaschige Abdeckungen verwendet werden. Gullideckel sind nicht direkt an die Bordsteinkante anzubringen. Der Bordstein ist alle 20 Meter abzusenken.

E02: Anfallendes Stammholz kann als essenzieller Lebensraum für Xylobionten auf geeigneten Flächen dauerhaft verbleiben. Hierfür kann auch der Heckenfußbereich genutzt werden.

E03: Die Gärten sollten naturnah, mit heimischen Gehölzen gestaltet werden. Auf invasive Neophyten wie Kirschlorbeer, Götterbaum und Buddleja sollte in der Gartengestaltung verzichtet werden.

Im Ergebnis ist somit festzustellen, dass unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs-, CEF-, Kompensations- und Grünordnungsmaßnahmen für keine Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sowie für keine europäische Vogelart gem. Art. 1 der Vogelschutzrichtlinie Verbotstatbestände gem. § 44 BayNatSchG erfüllt sind. Das erstellte Fachgutachten liegt als gesonderte Anlage der Begründung zur Änderung des Flächennutzungsplans bei.

7. Hinweise

Als Hinweise sind die wirksamen Darstellungen zur Art der Nutzung im Umfeld des Änderungsbereichs im zeichnerischen Teil zur Änderung des Flächennutzungsplans dargestellt.

8. Bestandteile der Änderung des Flächennutzungsplans

Bestandteile der 9. Änderung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom xx.xx.2026 sind als jeweils gesondert ausgefertigte Dokumente:

– die zeichnerische Darstellung

Aufgestellt: Heilsbronn, den 06.08.2025
geändert am 08.07.2026

Windsbach, den.....

Ingenieurbüro Christofori und Partner
Dipl. Ing. Jörg Bierwagen
Architekt und Stadtplaner

Stadt Windsbach
Matthias Seitz
Erster Bürgermeister